

München - Sendling

# Vermietete Wohn- und Gewerbeeinheit mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

Objektnummer: 26225043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225043	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63,49 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte Wohnung mit zusätzlichem Lottoladen und einer Gesamtfläche von rund 85 m<sup>2</sup>. Die Einheit setzt sich aus einer 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem angeschlossenen Lottoladen mit ca. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammen. Beide Bereiche sind separat vermietet und bieten somit eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die in einen bereits bestehenden Mietbestand investieren möchten.

Die Wohnung verfügt über eine praktische und funktionale Aufteilung. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Einheit und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Abstellbereich im Flur, der sich auch gut als Garderobe nutzen lässt. Ein dazugehöriges Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Der angeschlossene Lottoladen präsentiert sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand und ist eigenständig vermietet. Er ergänzt die Wohnung sinnvoll und sorgt durch die getrennten Mietverhältnisse für eine solide und breit aufgestellte Vermietungssituation.

Die gesamte Einheit befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird vermietet veräußert. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die von der Kombination aus Wohnnutzung, ergänzender Ladenfläche und bestehenden Mietverhältnissen profitieren möchten.

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Zusätzlicher Lottoladen mit ca. 22 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche

- \* Gesamtfläche von rund 85 m<sup>2</sup>
- \* Praktische und funktionale Grundrissgestaltung
- \* Kellerabteil für weiteren Stauraum
- \* Gepflegter Gesamtzustand
- \* Separate Vermietung von Wohnung und Ladenfläche
- \* Vermietetes Objekt mit bestehendem Mietbestand
- \* Interessante Kapitalanlage durch Kombination aus Wohnen und ergänzender Ladenfläche

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Alles zum Standort

Sendling, ein lebendiger und zunehmend gefragter Stadtteil Münchens, überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und zentrale Lage. Mit einer hervorragenden Anbindung an die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie vielfältigen Busverbindungen ist die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und weiterer wichtiger Knotenpunkte optimal gewährleistet. Die Kombination aus urbanem Flair, kulturellem Angebot und moderater Bevölkerungsdichte macht Sendling zu einem attraktiven Standort mit stabilem Wertsteigerungspotenzial. Der Immobilienmarkt profitiert von vergleichsweise günstigen Mietpreisen und einer dynamischen Entwicklung, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer langfristige Perspektiven eröffnet.

Der Stadtteil Sendling besticht durch seine facettenreiche Mischung aus historischen Wilhelminischen Gebäuden und modernen Neubauten, die eine einzigartige Atmosphäre schaffen. Die Nähe zu großzügigen Erholungsflächen wie dem Westpark und der Flaucherinsel bietet Bewohnern eine seltene Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Dieses aufstrebende Viertel verbindet Tradition mit zeitgemäßer Lebensqualität und spricht damit besonders Investoren an, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine breite Nachfrage setzen.

Das Angebot an Annehmlichkeiten in Sendling ist vielfältig und hervorragend auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Bewohner abgestimmt. Im Bereich Gastronomie laden renommierte Restaurants und stilvolle Cafés, nur wenige Gehminuten entfernt, zu genussvollen Momenten ein. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe gesichert, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten bereit, die fußläufig

erreichbar sind. Die exzellente Verkehrsanbindung wird durch die nahegelegene U-Bahnstation Partnachplatz (ca. 3 Minuten zu Fuß) sowie diverse Buslinien ergänzt, die eine schnelle und komfortable Mobilität garantieren.

Für Investoren bietet Sendling eine seltene Kombination aus stabiler Infrastruktur, wachsender Beliebtheit und einem ausgewogenen Mietmarkt. Die Nähe zu kulturellen Highlights und Erholungsgebieten sorgt für eine hohe Lebensqualität, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sichert. Somit präsentiert sich Sendling als ein zukunftssicherer Standort mit exzellentem Potenzial für wertbeständige Immobilieninvestitionen.

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26225043 - 81373 München - Sendling**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)