

München – Sendling

# Ruhiges Apartment mit herrlichem Balkon ins Grüne - Untersending

Objektnummer: 25036043



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

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

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25036043                               |
| Wohnfläche   | ca. 34,23 m <sup>2</sup>               |
| Etage        | 3                                      |
| Zimmer       | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1972                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 260.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Apartment                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 27.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuernng                 | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1972              |

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 04.11.2025

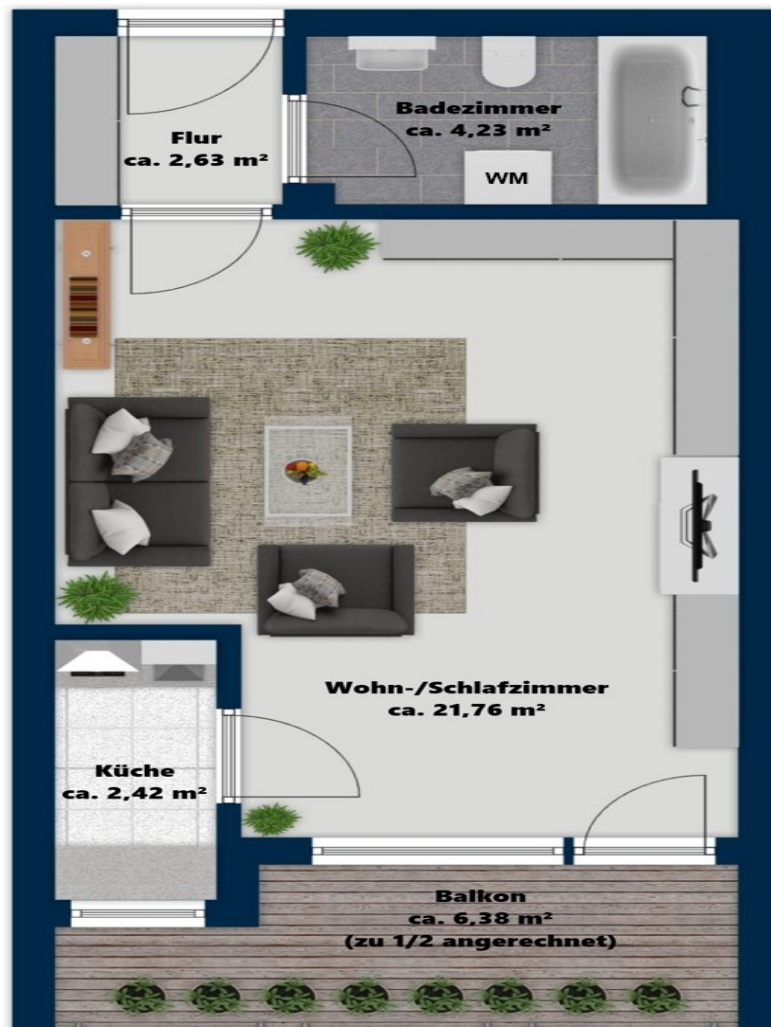
**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Apartment in einem etablierten, sehr gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1972. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 34,23 m<sup>2</sup> ist das Apartment ideal für Singles, Pendler oder Studenten, die Wert auf effizienten Wohnraum legen.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich lässt sich aufgrund seines guten Schnittes hervorragend möblieren. Große Fensterflächen schaffen eine freundlich helle Atmosphäre. Der Übergang von Wohn- und Schlafbereich zur Küche ist mit einer Tür abgetrennt. Die Einbauküche verfügt über Herd, Backofen und Kühlschrank. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon, der in den grünen und ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand.

Das Treppenhaus ist äußerst gepflegt. Ein Wasch- und Trockenraum werden gemeinschaftlich verwendet, Waschmaschinen mit Münzeinwurf stehen zur Verfügung. Ein Tiefgaragen-Stellplatz steht zum separaten Erwerb zur Verfügung (für 25 000 Euro). Der Gesamtpreis der Immobilie beläuft sich somit auf 285 000 Euro.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 120 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 136 Euro. Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 beläuft sich für das gesamte Gebäude auf ca. 514 000 Euro, auf die Wohnung entfallen ca. 1624 Euro. Eine Tiefgaragensanierung ist 2024 abgeschlossen worden.

Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in Innenstadtlage von München dar.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Ausstattung und Details

- \*Großzügiges, helles Wohn-/Schlafzimmer
  - \*Teppichboden & PVC-Böden, Fliesen
  - \*Funktionales, innenliegendes Bad mit Badewanne
  - \*Balkon mit Blick ins Grüne
  - \*Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - \* Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - \* Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Kühlschrank
- Hausgeld & Rücklagen:
- \*Hausgeld: 136 €/monatlich
  - \*Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt ca. 514 000 € / anteilig ca.1624 €
- Besonderheiten:
- \*Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
  - \* Leerstehend, bezugsbereit

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote. Sie liegt im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses in Untersending in sehr ruhiger Lage. Die Ausrichtung der Wohnung zeigt zum begrünten Innenhof.

Die Wohnung liegt nahe:

- Zu den Isarauen / Flaucher (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ca. 1,5 km)
- Zum Tierpark Hellabrunn (ca. 2 km)
- Zur Isarphilharmonie (Kulturzentrum Gasteig) (ca. 1,5 km)
- Freizeitpark Neuhausen/ Neuhauser Berg (ca. 1,5 km)
- Deutsches Museum (ca. 6 km)
- Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- Gutshof Meterschweige (ca. 7 km)

Geschäfte / Supermärkte in der Nähe:

- Rewe: Flößergasse 6f
- Tegut: Passauerstr. 183
- Vinzenzmurr: Flößergasse 6f

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

- \* S-Bahn-Station "Mittersending", ca. 7 Minuten zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Flößergasse" Linie 134, ca. 1 Minute zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Tölzerstraße" ca. 6 Minuten zu Fuß
- \* Bus Haltestelle "Schneemannstraße" ca. 9 Minuten zu Fuß
- \* U-Bahn-Haltestellen in der Nähe: U3, Haltestelle "Obersending" (ca. 11 Minuten zu Fuß)

Anbindung mit dem Auto:

Sowohl über die Lindwurmstraße, die Plinganserstraße als auch den Mittleren Ring ist die Wohnung hervorragend an die Innenstadt angebunden.

Objektnummer: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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