

**München - Sendling**

# Lichtdurchflutete, geräumige 2-Zimmerwohnung mit großem Südbalkon mit Gartenblick in Untersending

**Objektnummer: 26036003**



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26036003 - 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: 26036003 - 81369 München - Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036003	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53,81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26036003 - 81369 München - Sendling**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26036003 - 81369 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036003 - 81369 München - Sendling

## Die Immobilie



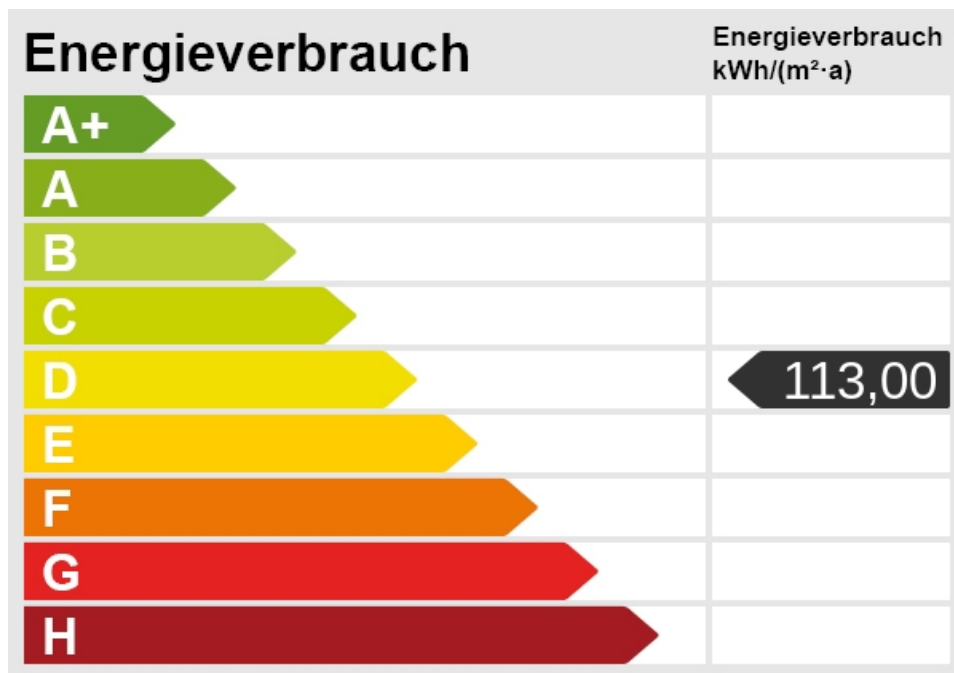
Objektnummer: 26036003 - 81369 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036003 - 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 €

3,30% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GreenPartner

Objektnummer: 26036003 - 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: 26036003 - 81369 München - Sendling**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte, leerstehende 2-Zimmerwohnung in einem etablierten, sehr gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1972. Die südlich ausgerichtete Wohnung mit großzügigem Balkon mit Blick in den Garten befindet sich im 1. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 53,81 m<sup>2</sup> ist die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf effizienten Wohnraum in zentraler und trotzdem ruhiger Lage legen.

Sowohl das großzügig geschnittene und helle Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer lassen sich aufgrund ihres guten Schnittes hervorragend möblieren. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und helle Atmosphäre im gesamten Wohnbereich. Aus dem Schlafzimmer sowie dem Wohn-/Esszimmer kann man den nach Süden ausgerichteten Balkon betreten, von dem man einen herrlichen Blick in den Garten hat.

Der Übergang vom Wohnzimmer zur Küche ist mit einer Schiebetür abgetrennt. Die Einbauküche verfügt über einen Herd, Backofen, Kühlschrank und eine kleine Waschmaschine.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil im trockenen Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

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 410.000 Euro.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 120 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 303 Euro. Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 beläuft sich für das gesamte Gebäude auf ca. 514.000 Euro, auf die Wohnung entfallen ca. 2.584 Euro.

Eine Tiefgaragensanierung ist 2024 abgeschlossen worden.

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

**Objektnummer: 26036003 - 81369 München - Sendling**

## Ausstattung und Details

- \* Großzügiges, helles Wohn- und Schlafzimmer mit Zutritt zum Balkon
- \* Laminat, Teppich & Fliesen
- \* Funktionales, innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Balkon mit Blick ins Grüne mit südlicher Ausrichtung
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Kühlschrank und Waschmaschine
- \* Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- \* Einzelstellplatz in der Tiefgarage (für 25.000 € zusätzlich zu erwerben)

Hausgeld & Rücklagen:

- \* Hausgeld: 303 €/monatlich
- \* Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt ca. 514.000 € / anteilig ca. 2.580 €

Besonderheiten:

- \* Ideal geeignet für Singles, Paare, Pendler oder als Kapitalanlage
- \* Leerstehend, bezugsbereit

**Objektnummer: 26036003 - 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 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Untersending in sehr ruhiger Lage. Die Ausrichtung der Wohnung zeigt zum begrünten Innenhof.

Die Wohnung befindet sich in der Nähe von:

- \* Den Isarauen / Flaucher (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ca. 1,5 km)
- \* Tierpark Hellabrunn (ca. 2 km)
- \* Isarphilharmonie (Kulturzentrum Gasteig) (ca.1,5 km)
- \* Freizeitpark Neuhofen/Neuhofener Berg (ca. 1,5 km)
- \* Deutsches Museum (ca. 6 km)
- \* Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- \* Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- \* Gutshof Menterschweige (ca. 7km)

Geschäfte/Supermärkte in Laufnähe:

- \* Rewe
- \* Tegut
- \* Vinzenzmurr

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 "Obersendling" (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: 26036003 - 81369 München - Sendling**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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: 26036003 - 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)