

München - Sendling

# Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung in gemütlicher Atmosphäre

Objektnummer: 26023012



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26023012 - 81379 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: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	26023012	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 50,58 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	1994	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023012 - 81379 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: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Sendling-Westpark überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen und den Wohnraum mit viel Tageslicht durchfluten.

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und in einem gut gepflegten Zustand.

Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die gefragte Lage in Sendling-Westpark, die Nähe zum Westpark sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und attraktiver Nutzungsperspektive.

**Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Ausstattung und Details

- \* Gut nutzbare 2-Zimmer-Raumaufteilung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Einbauküche
- \* Balkon in Südausrichtung
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- \* Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- \* Nähe zum Westpark
- \* Ab 01.07.2026 bezugsfrei
- \* Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger
- \* Nachhaltiges Wertentwicklungspotenzial

**Objektnummer: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit nur acht Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt angrenzend an den Südpark (Sendlinger Wald). Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer geringen Verkehrsbelastung.

In der Nähe befindet sich die Buslinie 132, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden U-Bahn-Stationen ermöglicht.

Der angrenzende Südpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Neben weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen stehen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung, darunter ein Skatepark sowie weitere Flächen für Outdoor-Aktivitäten.

Ergänzend ist der beliebte Westpark in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und erweitert das Freizeitangebot mit zusätzlichen Grünflächen, Seen, Wegen sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter urbaner Anbindung.

**Objektnummer: 26023012 - 81379 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 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: 26023012 - 81379 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)