

München – Obersendling

Multitalented property in the south of the city - pure joie de vivre with its own pool and over 520 m<sup>2</sup> of living space.

Property ID: 25251030



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

**PURCHASE PRICE: 3.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 379,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 850 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## At a glance

Property ID	25251030
Living Space	ca. 379,85 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	7
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	3.349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 147 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	09.10.2028
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	63.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property





Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property



Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property



Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property





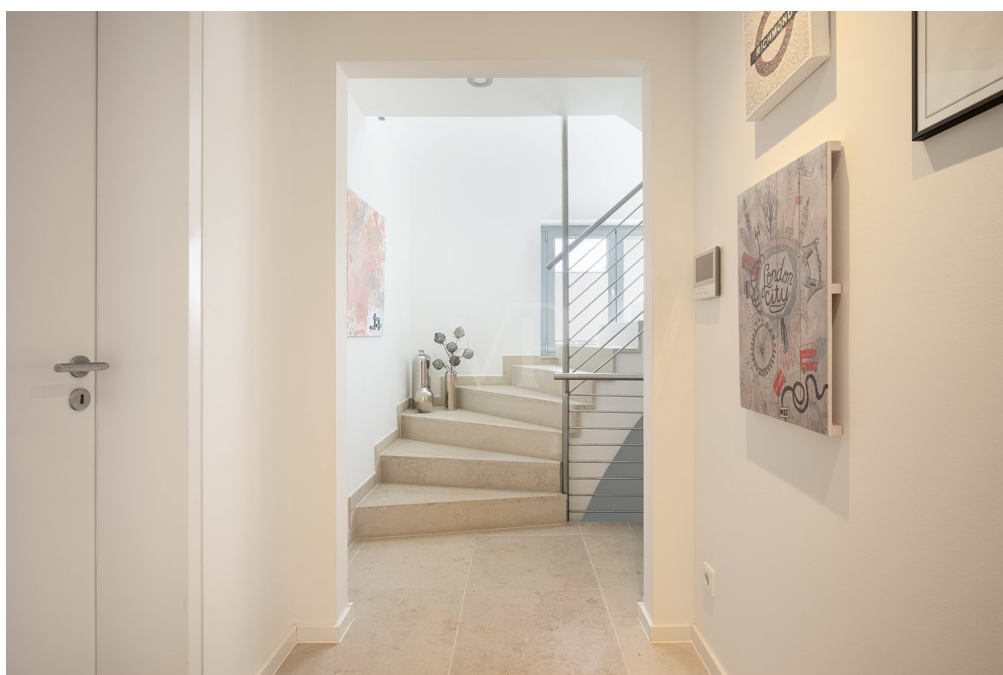
Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property



Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property





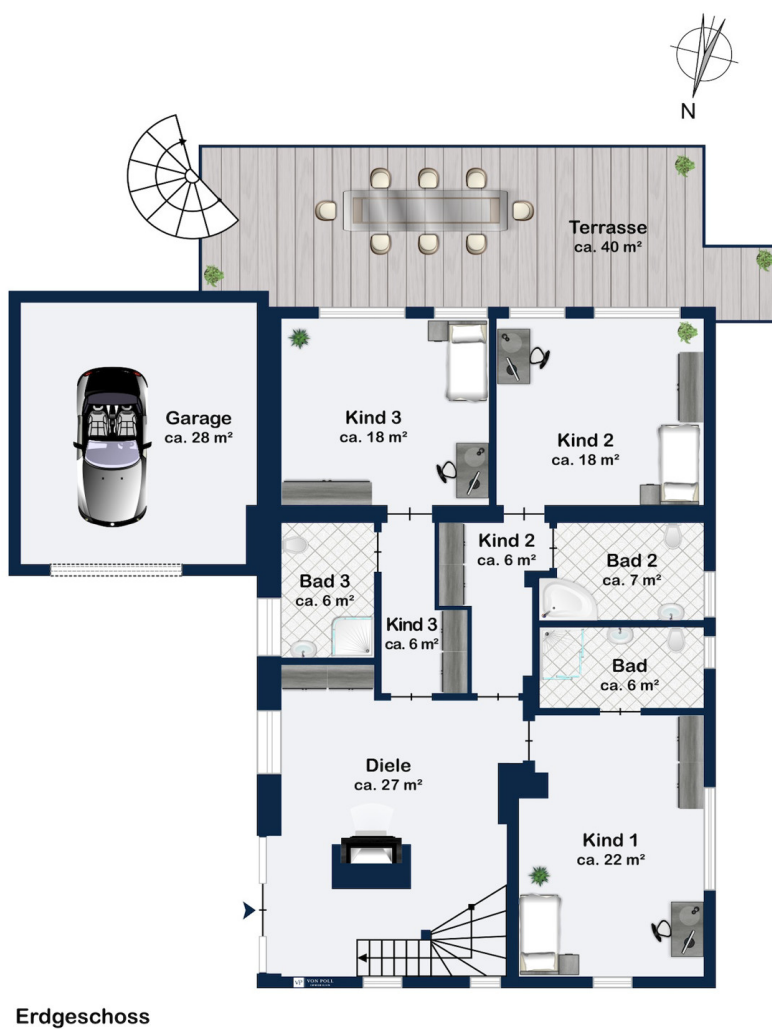
Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## The property

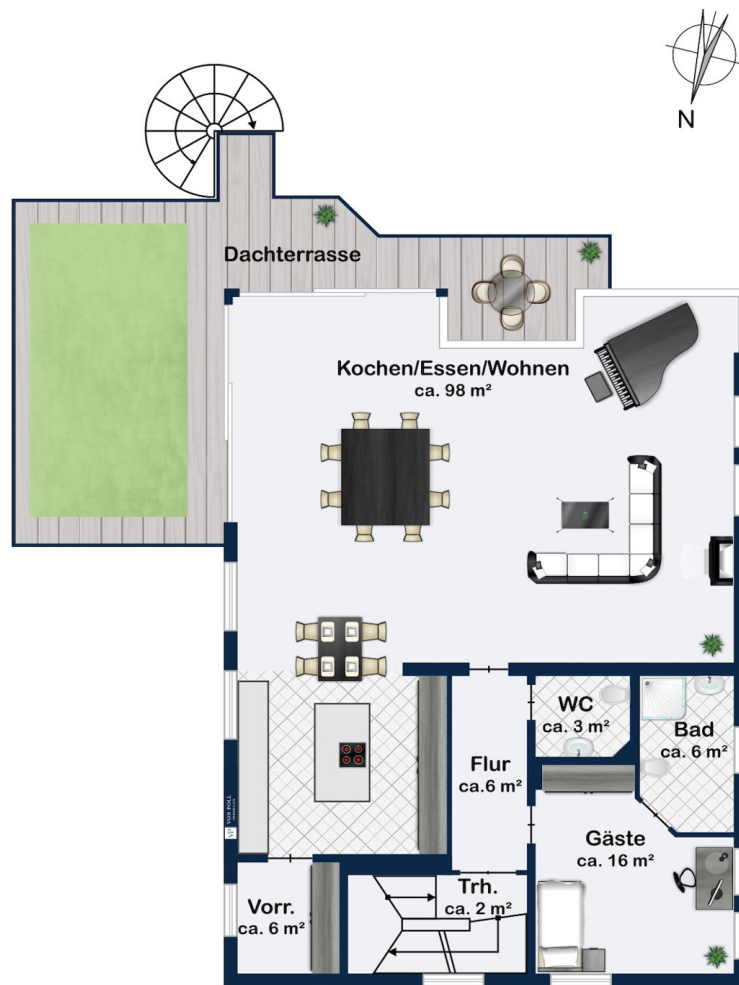


Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

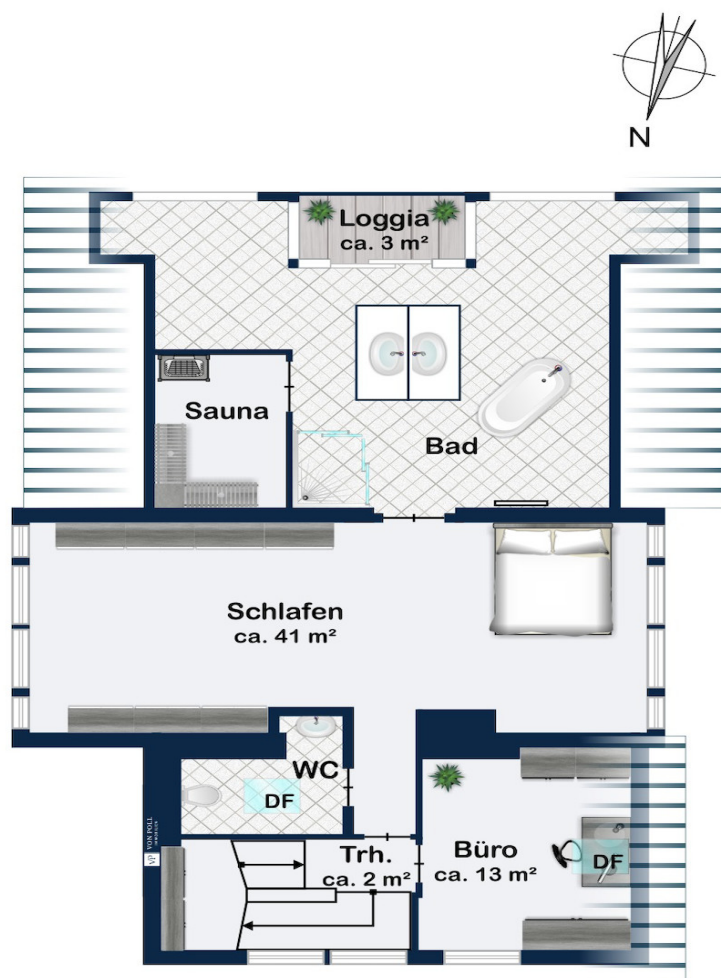
## Floor plans

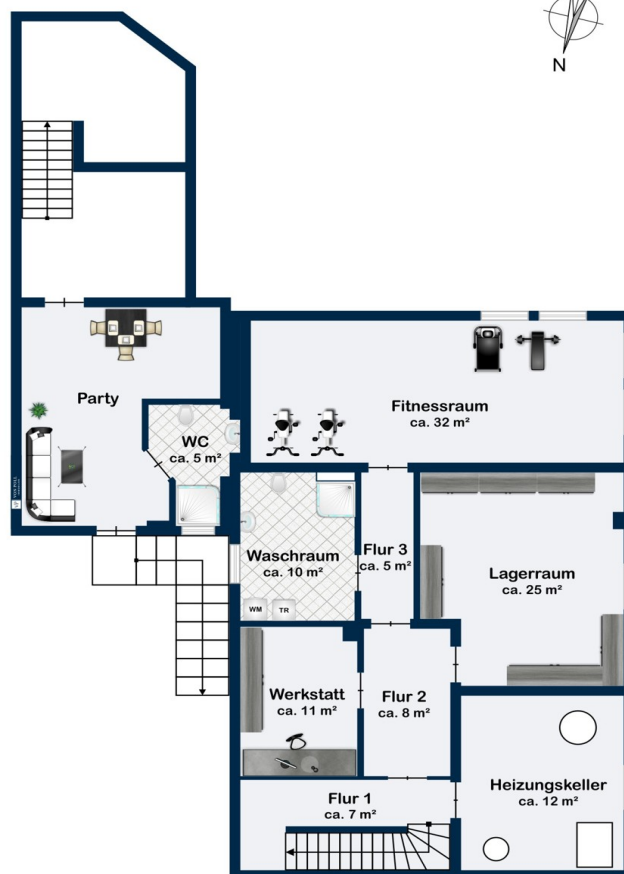






Obergeschoss

**Dachgeschoss**



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## A first impression

Welcome to your new home! Make the most of the enormous potential of this attractive family home with approximately 379 m<sup>2</sup> of living space! Four floors offer a variety of flexible living options, including accommodations for guests, grandparents, teenagers, and a home office. The ground floor has been completely renovated and is currently home to the family's children. It features three separate bedrooms, each with an en-suite bathroom, access to the garden with a pool and garden house, and a spacious entrance hall. The generous living area on the first floor, with its inviting glass front, terrace, and exposed fireplace, is a true highlight. Here you'll find everything you could wish for: a dining area, lounge area, living room, and a designer kitchen with a cooking island, breakfast bar, brand-name appliances, a stainless steel worktop with an integrated sink, and a separate, partitioned prep kitchen. A guest room with an en-suite bathroom and an additional guest WC are also located on this floor. Of course, you can fully enjoy the sunshine on the upper or lower terrace. Upstairs on the top floor, you'll find the ultimate in privacy in the spacious master bedroom, dressing room, and extra-large bathroom with a whirlpool tub, shower, and Finnish sauna. A small balcony offers soothing relaxation after a well-deserved sauna session. Another bedroom or office, as well as an additional WC, are also located on this level. The basement features a versatile hobby room, a laundry room with an additional shower and WC, and various storage and utility rooms. A party room with a shower and kitchenette has also been created here, which, according to the building authority, is not intended for permanent use or rental. In the south-facing garden, another highlight awaits: the heated outdoor pool! You'll also find the necessary infrastructure for a ground-level trampoline, a terrace, and a truly spacious garden shed. This unique property is a must-see. Schedule your personal viewing appointment today to experience this gem for yourself!



Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Details of amenities

- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Umfassend renoviert
- Teilweise kernsaniert
- Eigene Etage für die Kinder
- Eigene Etage für die Eltern
- Beheizbarer Pool im Garten
- Obergeschoss und Dachgeschoss umfassend renoviert
- Sauna & freistehende Badewanne im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Küche
- Zusätzliche Vorbereitungsküche
- Südterrasse im Erd- und Obergeschoss
- Grundwasser-Wärmepumpe in 2022 eingebaut
- Fußbodenheizung in Erd-, Ober und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Hobbyraum
- BUS System
- Glasfaseranschluss
- Rollläden oder Jalousien an den Fenstern, elektrisch
- Naturstein im Obergeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Wärmedämmung
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Klimaanlage im Büro Dachgeschoss
- Partyraum mit Teeküche und Bad im Untergeschoss mit eigenem Zugang und Terrasse
- Gartenhaus
- Fahrradhaus
- und vieles mehr!

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## All about the location

### Mittersendling | Sendling-Westpark

Der Stadtteil Mittersendling zeichnet sich durch seine Zentrumsnähe und exzellente Verkehrsanbindung aus. Die Immobilie wird von zahlreichen Grünanlagen umschlossen. "Grünes" Wohnen im Herzen der Landeshauptstadt!

Für ausgiebige Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Freien sind viele Parks und Spielplätze vorhanden. Isar, Flaucher und Tierpark lassen sich hervorragend mit dem Rad ansteuern. Auch beliebte Wochenendziele wie Ammersee, Starnberger See oder Tegernsee sind nicht weit weg.

Zu Fuß können Sie bequem Supermärkte, Restaurants, Baumarkt und Fitnessstudio erreichen. Auch Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen können bequem erreicht werden. Für die MIS in Starnberg gibt es eine Busverbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr stehen U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

- S-Bahnstation „Mittersendling“ (Linie S7) - ca. 15 Gehminuten entfernt
- U-Bahnstation „Aidenbachstraße“ (Linie U3) – ca. 13 Gehminuten entfernt
- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A96 – ca. 5 Minuten entfernt, B11 3 Minute entfernt
- Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten mit der S7 entfernt)
- Biergarten "Augustiner Schützengarten" - 10 Fußminuten
- Isar Auen – ca. 10 Fahrradminuten entfernt
- Starnberger See – ca. 20 Minuten, Ammersee – ca. 25 Minuten, Tegernsee – ca. 40 Minuten

Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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 von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien 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.



Property ID: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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