

München - Obersendling

# Bezugsfreies Neubaupartment mit vielen Annehmlichkeiten für Selbstnutzer oder Kapitalanleger

Property ID: 26251023



**PURCHASE PRICE: 470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 41,08 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26251023 - 81479 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: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 26251023                                   |
| Living Space         | ca. 41,08 m <sup>2</sup>                   |
| Rooms                | 2                                          |
| Bedrooms             | 1                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2025                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale) |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Purchase Price        | 470.000 EUR          |
| Type                  | Ground floor         |
| Condition of property | First occupancy      |
| Construction method   | Solid                |
| Usable Space          | ca. 7 m <sup>2</sup> |
| Equipment             | Terrace              |

**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Electro            |
| Energy certificate valid until | 14.10.2034         |
| Power Source                   | Electric           |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 17.60 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2024                      |

Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling

## The property



Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling

## The property



**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## The property



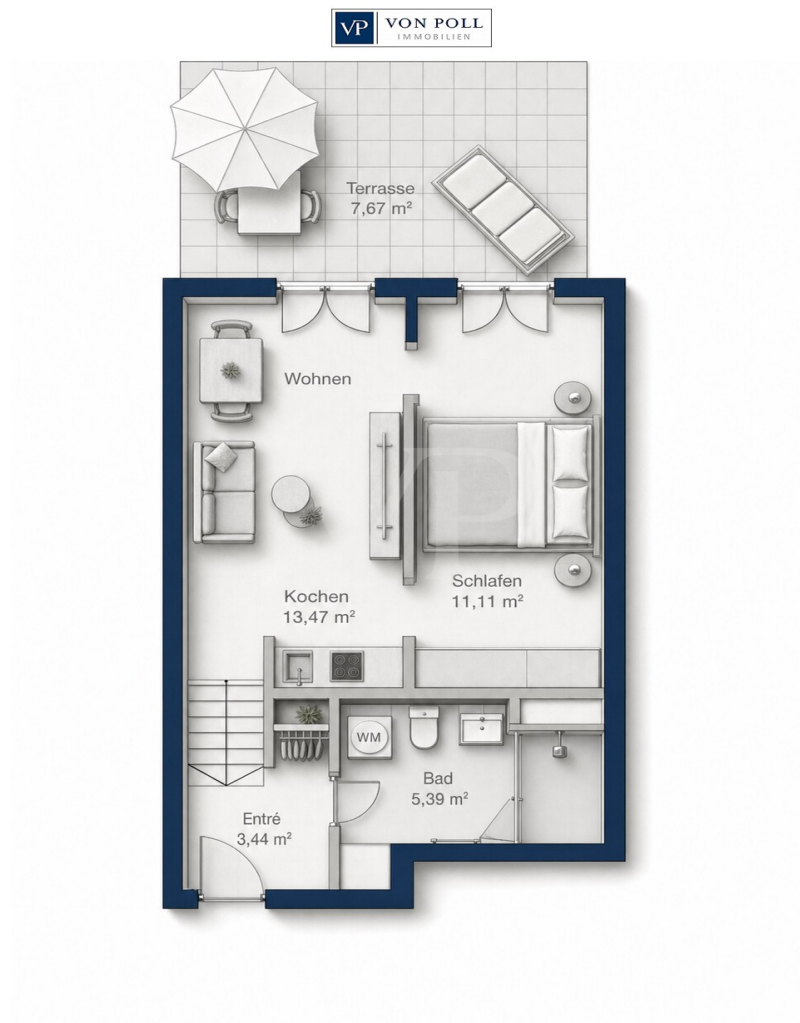
**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## The property



Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling

## Floor plans



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: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung aus dem Baujahr 2024 vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und durchdachte Funktionalität auf rund 41,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bodentiefe Fenster, eine klare Raumaufteilung und ausgewählte Materialien schaffen ein helles, einladendes Wohnambiente – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und zeitgemäßes Wohnen legen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Einbauküche mit Geräten von Siemens fügt sich harmonisch in den Raum ein und verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität. Großzügige, bodentiefe Fenster durchfluten den Wohnbereich mit Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen persönlichen Rückzugsort und überzeugt ebenfalls durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit zeitlosen Fliesen, Sanitärobjekten von Vigour sowie hochwertigen Armaturen von Hansgrohe und fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Auch technisch erfüllt die Immobilie moderne Wohnansprüche. Dreifach verglaste Fenster, eine angenehme Fußbodenheizung, Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sowie elektrische Rollläden sorgen für hohen Wohnkomfort, Energieeffizienz und ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken direkt im Haus ermöglicht sowie einem Kellerabteil.

Diese bezugsfertige Neubauwohnung vereint hochwertige Ausstattung, moderne Architektur und eine durchdachte Raumgestaltung zu einem Zuhause, das sowohl im Alltag als auch als langfristige Investition überzeugt.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem

**attraktiven Wohnangebot zu überzeugen!**

**Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung 470.000 € + Stellplatz 35.000 € =  
Gesamtpreis 505.000 €**

**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## Details of amenities

- Ruhige Lage zum Innenhof
- Moderne, hochwertige Material- und Ausstattungsqualität
- Badezimmer mit Sanitärausstattung von Vigour
- Armaturen von Hansgrohe
- Einbauküche mit Geräten von Siemens
- Fliesenboden im Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Elektrische Rolläden
- Bodentiefe Fenster in Wohnbereich und Schlafzimmer
- Dreifach verglaste Fenster
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Terrasse mit ca. 15m<sup>2</sup> nach Süd-Ost
- Moderne Klingelanlage mit Videoscreen
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Solln im beliebten Münchner Süden und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Nur wenige Minuten entfernt lädt das idyllische Isarhochufer zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Direkt angrenzend bietet der Hermann-von-Siemens-Sportpark zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie EDEKA, ALDI sowie eine Apotheke sind bequem in rund zwölf Gehminuten erreichbar. Das nahegelegene Fitnessstudio Elements ergänzt das vielfältige Angebot für eine aktive und gesundheitsbewusste Lebensweise.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie und ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität im Alltag. Die nur etwa zwei Gehminuten entfernte Bushaltestelle sowie der in rund 15 Minuten fußläufig erreichbare S-Bahnhof Siemenswerke sorgen für eine komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn in Richtung Garmisch-Partenkirchen und genießen damit kurze Wege sowohl in die Münchner City als auch ins bayerische Voralpenland. Der Starnberger See liegt nur etwa 25 Fahrminuten entfernt und lädt zu spontanen Ausflügen und erholsamen Stunden am Wasser ein. Auch der Flughafen München ist mit einer Fahrzeit von rund einer Stunde bequem erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise miteinander verbindet und damit beste Voraussetzungen für ein dauerhaft angenehmes Wohngefühl schafft.

**Property ID: 26251023 - 81479 München - Obersendling**

## Other information

**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.

**Property ID: 26251023 - 81479 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: [munchen.solln@von-poll.com](mailto:munchen.solln@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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