

München - Obersendling

3-Zimmer-Wohnung im Münchner Süden mit attraktivem Grundriss, großem Balkon und Blick ins Grüne

Property ID: 26289013



PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

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

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

At a glance

Property ID	26289013	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 74 m²	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1968	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	08.04.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	74.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

The property



Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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.

[Bereits abgefragt: Ihre Immobilie](#)

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,62% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Subordinierung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand per 01.07.2026

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Floor plans



Wohnungsplan, nicht maßstäblich

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: 26289013 - 81379 München - Obersendling

A first impression

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer attraktiven Wohnanlage aus dem Baujahr 1968. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der den Zugang zur Wohnung komfortabel gestaltet und über wenige Stufen zu erreichen ist.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren durchdachten Grundriss. Die großzügig gestaltete Diele bildet einen einladenden Empfangsbereich und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der angrenzende, großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Verweilen. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick ins Grüne, der dem Balkon einen hohen Erholungswert verleiht und ein angenehmes Ambiente schafft.

Die separate Küche verfügt über eine praktische Größe und ermöglicht kurze Wege zum Essbereich. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist funktional geschnitten und fügt sich harmonisch in den gelungenen Grundriss der Wohnung ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Damit stehen gleich zwei komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung, ein besonderer Vorteil in dieser begehrten Wohnlage.

Ergänzend stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und vermittelt einen hochwertigen Gesamteindruck. Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, großzügigem Balkon mit Blick ins Grüne, zwei Stellplätzen, Kellerabteil sowie den praktischen Gemeinschaftseinrichtungen macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Gelegenheit.

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus der Wohnung, sowie einem Kellerabteil und einem Außenstellplatz für 435.000 € und einem Tiefgaragenstellplatz für 30.000,00?€. Der Gesamtangebotspreis beträgt 465.000,00 €.

Property ID: 26289013 - 81379 München - Obersendling

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Obersendling. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Münchner Süden verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Obersendling gehört zum 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, der sich durch seine zahlreichen Grünflächen und die Nähe zum Isartal auszeichnet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Auch verschiedene Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar, wodurch sich die Lage gleichermaßen für Singles, Paare und Familien eignet.

Eine besondere Stärke der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station „Machtlfinger Straße“ mit der Linie U3 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung über Sendlinger Tor bis zum Marienplatz. Ergänzend verkehren in der Umgebung mehrere Buslinien. Der S-Bahnhof Siemenswerke mit Anschluss an die Linie S7 erweitert das Mobilitätsangebot zusätzlich.

Für Freizeit und Erholung bietet insbesondere der nahegelegene Südpark weitläufige Spazierwege, Liegewiesen, Spielplätze und verschiedene Sportmöglichkeiten. Auch die Isarauen, der Flaucher und der Tierpark Hellabrunn sind gut erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Über die Boschetsrieder Straße bestehen zudem gute Verbindungen zum Mittleren Ring sowie zur A95 in Richtung Garmisch-Partenkirchen und zum Starnberger Fünfseenland. Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen, eine umfangreiche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Property ID: 26289013 - 81379 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com