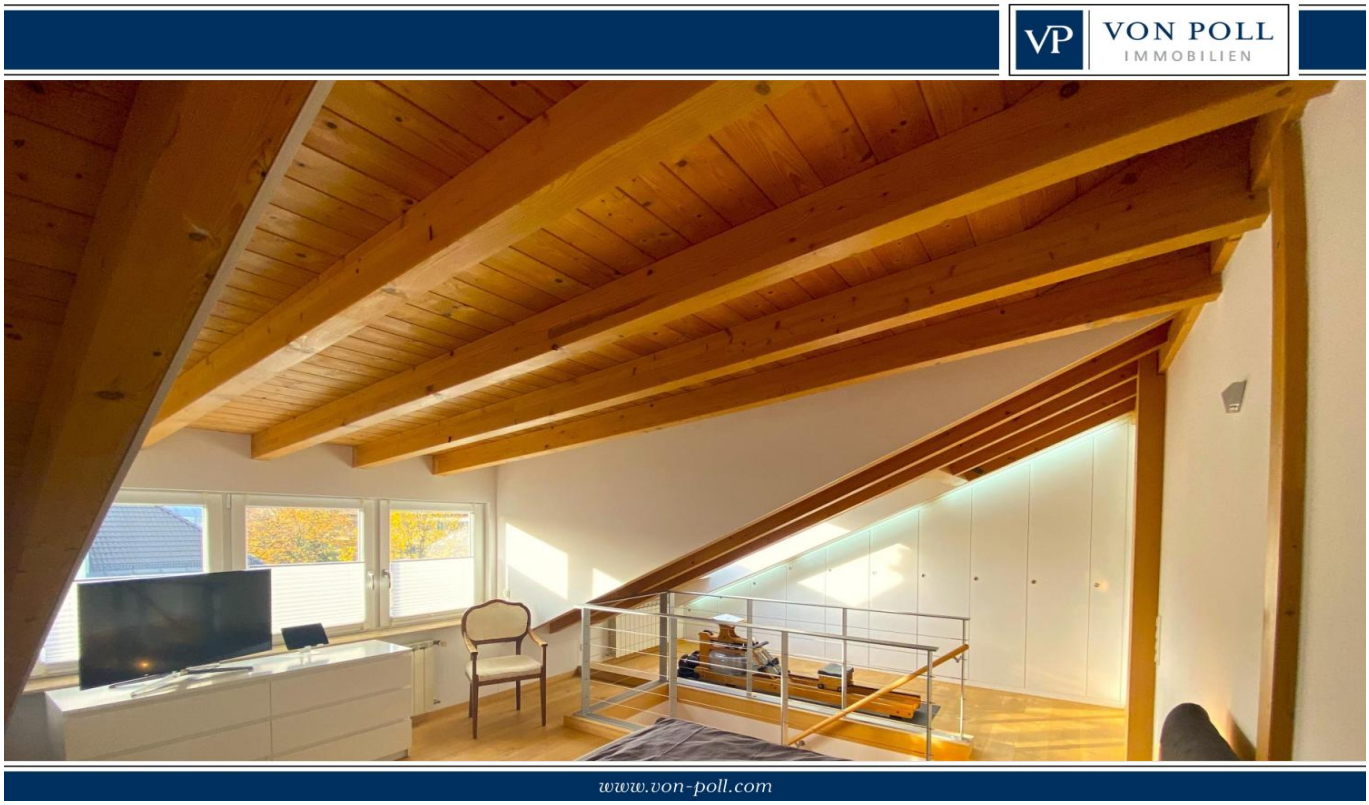
München – Sendling

Centrally located terraced house for entry into the Munich housing market

Property ID: 25286129



PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 104 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 119 m²

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

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

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

At a glance

Property ID	25286129
Living Space	ca. 104 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Garage, 49000 EUR (Sale)

Purchase Price	899.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.10.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	41.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

The property

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

The property

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

The property

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

The property

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

A first impression

Das ist der perfekte Einstieg in den Münchener Markt von Einfamilienhäusern!

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaus mit 4 Zimmern auf 104 m² reiner Wohnfläche mit kleinem Garten und gemütlicher West-Terrasse für die junge Familie mit einem Kind oder Paare mit separatem Home-Office.

Interessant und außergewöhnlich an den Grundrissen ist, dass sich die abgeschlossene Küche und das großzügige Esszimmer mit Kamin im Erdgeschoss befinden, während das Wohnzimmer im Obergeschoss eine Etage darüber beheimatet ist.

Auf beiden Ebenen gibt es jeweils ein Duschbad, wovon eins wieder zurück zur Badewanne ohne allzu großen Aufwand umgerüstet werden könnte. Das Obergeschoss wird komplettiert durch das momentan als Büro genutzte nach Westen ausgerichtete Zimmer neben dem Wintergarten, das aber auch als Kinder- oder Gästezimmer dienen kann.

Spektakulär ist dann das durch Gaube und Dachfenster lichtgeflutete Dachstudio mit mehr als 2,80 Metern Deckenhöhe und Sichtdachstuhl aus Holz.

Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits im Kaufpreis enthaltene Komplett-Küche und die zusätzlich zu erwerbende Garage, die sich in einem Garagenhof in der Nähe befindet.

Das Haus steht den neuen Eigentümern nach Notartermin und Kaufpreiszahlung zu Beginn des neuen Jahres 2026 zur freien Verfügung - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen und Unterlagen.

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

Details of amenities

Reihenmittelhaus in Sendling
* Umfassende Sanierung 2004
* Neue Heizungsanlage 2020
* 2-fach verglaste Isolierglas-Fenster
* Außen-Dämmung
* Herausragender Energiewert, da von 3 Seiten umschlungen
* 4 Zimmer mit Fliesen oder Parkett
* 2 Duschbäder
* Einbau-Küche im separatem Raum
* West-Ausrichtung zur Abendsonne
* Terrasse mit Pergola
* Garten auf zwei Ebenen mit Kunstrasen
* Gartenhaus
* Garage separat zu erwerben

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

All about the location

Zentral im Stadtgebiet gelegen: Dieses Reihenhaus befindet sich in Sendling, im Teilbezirk Mittersendling, im Südwesten von München.

Mehrere Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar). Weitere Einkaufsmöglichkeiten/ Drogerie (Rossmann), Bäcker, Cafés und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten gibt es reichlich im familienfreundlichen Stadtteil Sendling mit seinen vielen Sportmöglichkeiten und dem Naturparadies "Westpark".

Die Verkehrsanbindung ist tatsächlich hervorragend - der Mittlere Ring und alle Autobahnen Richtung Berge und Norden sind perfekt erreichbar.

Durch die Umgestaltung/ Untertunnelung des Luise-Kieselbach-Platzes und des Heckenstaller-Tunnels ist der Verkehr jedoch in keiner Weise beeinträchtigend.

ANBINDUNG:
Bus-Haltestelle "Pilsenseestraße" - 3 Min. zu Fuß
U-Bahn (U6), Haltestelle "Westpark" - 12 Min. zu Fuß

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25286129 - 81369 München – Sendling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com