

München – Sendling

## 3-room apartment with two balconies – ideal for families, couples or shared apartments

*Property ID: 25036031*



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

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

-  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: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## At a glance

|                      |                              |                               |   |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25036031                     | Purchase Price                | 649.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 74,78 m <sup>2</sup>     | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                            | Modernisation / Refurbishment | 2014  |
| Rooms                | 3                            | Construction method           | Solid   |
| Bedrooms             | 2                            | Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony   |
| Bathrooms            | 1                            |                               |   |
| Year of construction | 1982                         |                               |   |
| Type of parking      | 1 x Duplex, 20000 EUR (Sale) |                               |   |

Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 154.95 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 06.11.2028        | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Geo Thermal       | Year of construction according to energy certificate | 1982                           |

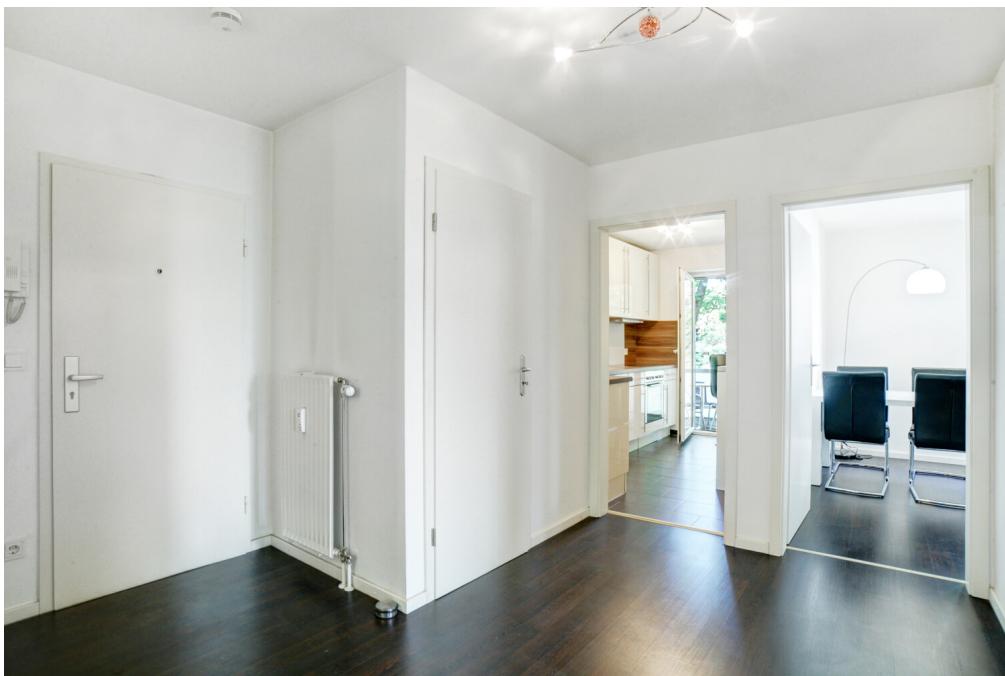
Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



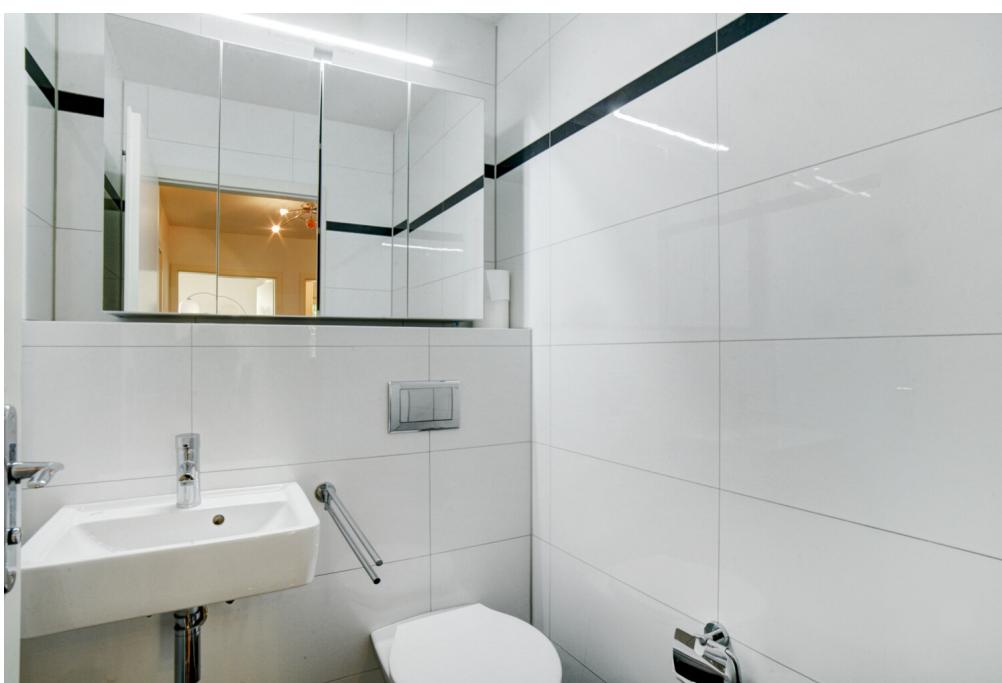
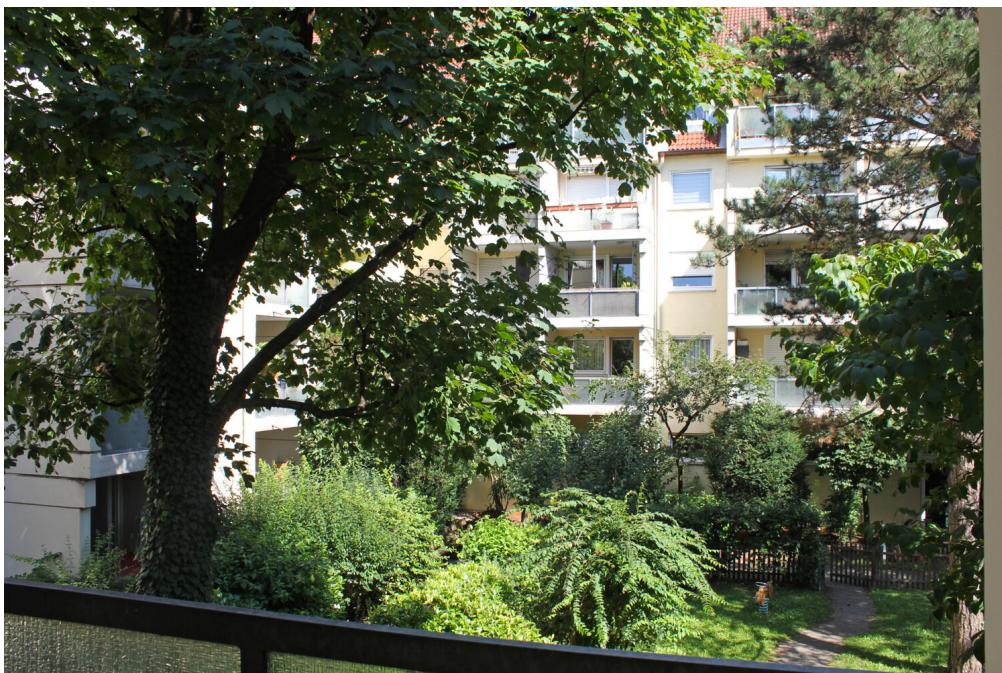
Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



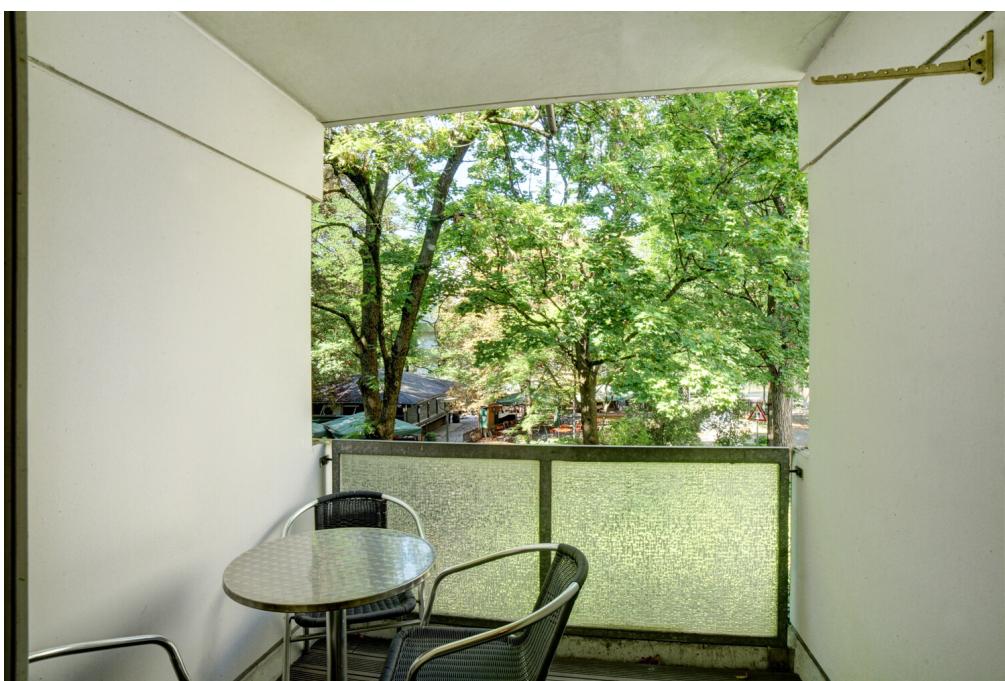
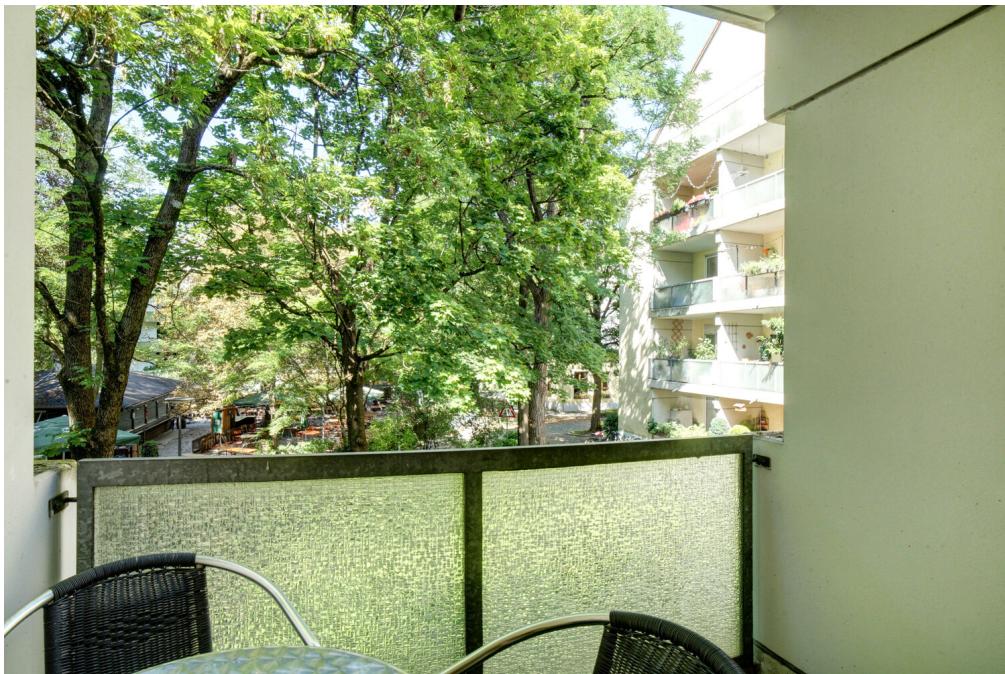
Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



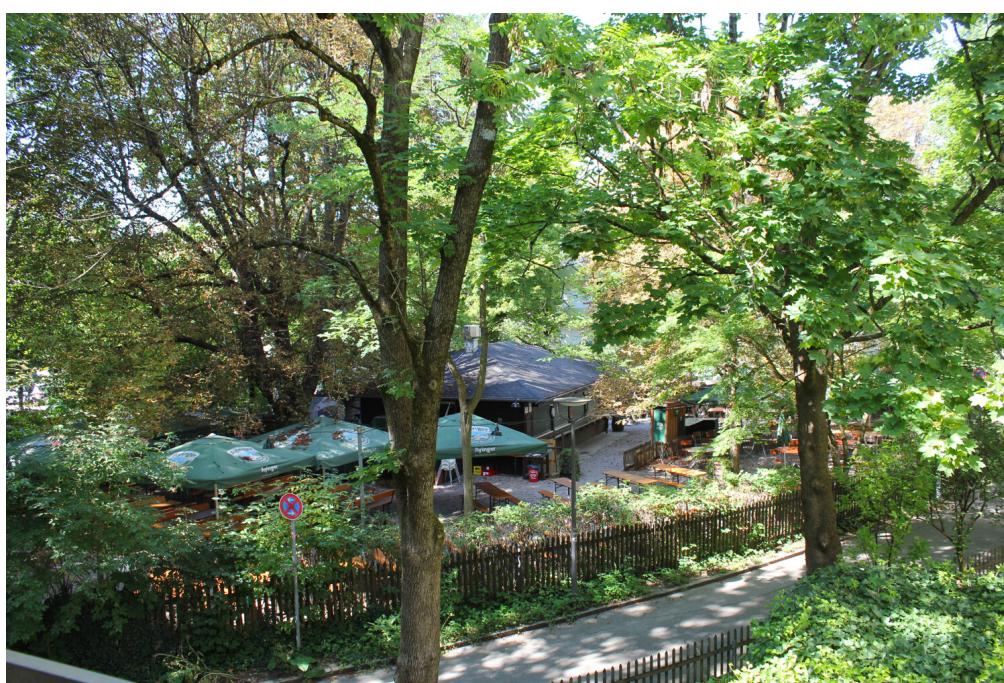
Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## The property

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially feasible!

Now consult us.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodotierhensbetrag von 350.000 €  
**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins  
gebundener Sollzins effektiver Jahreszins  
5 Jahre 3,51% p.a. 3,61% p.a.  
10 Jahre 3,58% p.a. 3,67% p.a.  
30 Jahre 4,20% p.a. 4,30% p.a.  
Stand 01.09.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling

## 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: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## A first impression

Located on the first floor of a well-maintained apartment building in Munich-Sendling, this charming 3-room apartment impresses with its thoughtful layout and bright, welcoming atmosphere. The functional floor plan is immediately apparent upon entering: directly to the right are a bathroom and a separate WC – practical and convenient, especially for everyday use or shared living arrangements. Straight ahead is the spacious bedroom, which boasts plenty of natural light and a comfortable size. Adjacent to it is another room, ideal as a children's room or home office, offering direct access to one of the two balconies. The hallway leads to the living room – the central hub for relaxation and socializing. From here, there is also access to the balcony, further enhancing the living experience. An adjacent hallway leads to a practical storage room with a washing machine connection and additional storage space. The apartment concludes with the fitted kitchen, which also provides direct access to a second balcony – perfect for enjoying breakfast al fresco. This apartment impresses not only with its inviting atmosphere but also with its versatility. Thanks to its well-designed layout, separate WC, and excellent transport links, this apartment is ideal for couples, small families, or shared living arrangements – a compelling argument for both owner-occupiers and investors. The apartment also includes a duplex underground parking space, available for purchase for €20,000, which offers ample room even for an SUV. A spacious storage compartment of approximately 8 m<sup>2</sup> in the attic provides additional storage space. The total purchase price is €649,000 plus the duplex parking space (€20,000), totaling €669,000. The storage compartment and the duplex underground parking space are currently rented.

**Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Details of amenities

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss  
Gepflegtes Mehrfamilienhaus in München-Sendling  
Zwei Balkone – vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich  
Funktionaler Grundriss mit separatem WC und Badezimmer  
Großzügiges Schlafzimmer und vielseitig nutzbares Kinder-/Arbeitszimmer  
Praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss  
Einbauküche mit Balkonzugang – ideal für Frühstück im Freien  
Freundliches, helles Ambiente und gute Raumaufteilung  
Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)  
Großzügiges Speicherabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>) im Dachboden  
Sehr gute Anbindung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Paare, Familien, Wohngemeinschaften, Kapitalanleger)

**Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktiven Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Sendling, der urbanes Leben und wohnliche Ruhe auf besondere Weise verbindet. Sendling überzeugt durch seine lebendige Nachbarschaft mit einem bunten Mix aus kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und einer großen Auswahl an Restaurants. Gleichzeitig findet man hier ruhige Straßen und grüne Rückzugsorte, die zum Entspannen einladen. Wer durch die Straßen schlendert, spürt sofort die besondere Atmosphäre: ein Viertel, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise vereint und dabei eine einladende, menschliche Nachbarschaft bietet.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein: Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch des Stemmerhofs mit seinem Bio-Marktplatz oder entspannte Stunden in den nahegelegenen Parks – alles ist bequem erreichbar und macht den Stadtteil besonders lebenswert.

Auch in Sachen Infrastruktur überzeugt Sendling auf ganzer Linie: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Vom Harras aus benötigt man ca. 10 Minuten zum Marienplatz und ca. 12 Minuten zum Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Poccistraße (U3/U6) verbindet den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Stadtzentrum.

Für Autofahrer bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Über die nahegelegenen Hauptstraßen und Autobahnen erreicht man schnell alle Teile Münchens. In ca. 10 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof und in etwa 15 Minuten zum Marienplatz, während auch der westliche Stadtteil Münchens bequem erreichbar ist. Gleichzeitig öffnen sich von hier aus die Alpen Richtung Garmisch-Partenkirchen oder der Starnberger See – ideal für sportliche Aktivitäten, entspannte Wochenenden oder Tagesausflüge in die Natur. Weitere Naherholungsgebiete wie der Ammersee oder die Isarauen südlich der Stadt lassen sich ebenfalls problemlos ansteuern, was die Lage besonders vielseitig und flexibel macht.

Wer urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität miteinander verbinden möchte, findet hier den idealen Standort.

**Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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