

München – Sendling

## Quiet apartment with a beautiful balcony overlooking greenery - Untersendingling

Property ID: 25036043



PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 34,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## At a glance

Property ID	25036043
Living Space	ca. 34,23 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	27.08.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	113.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property





Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property





Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property





Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property



Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## The property

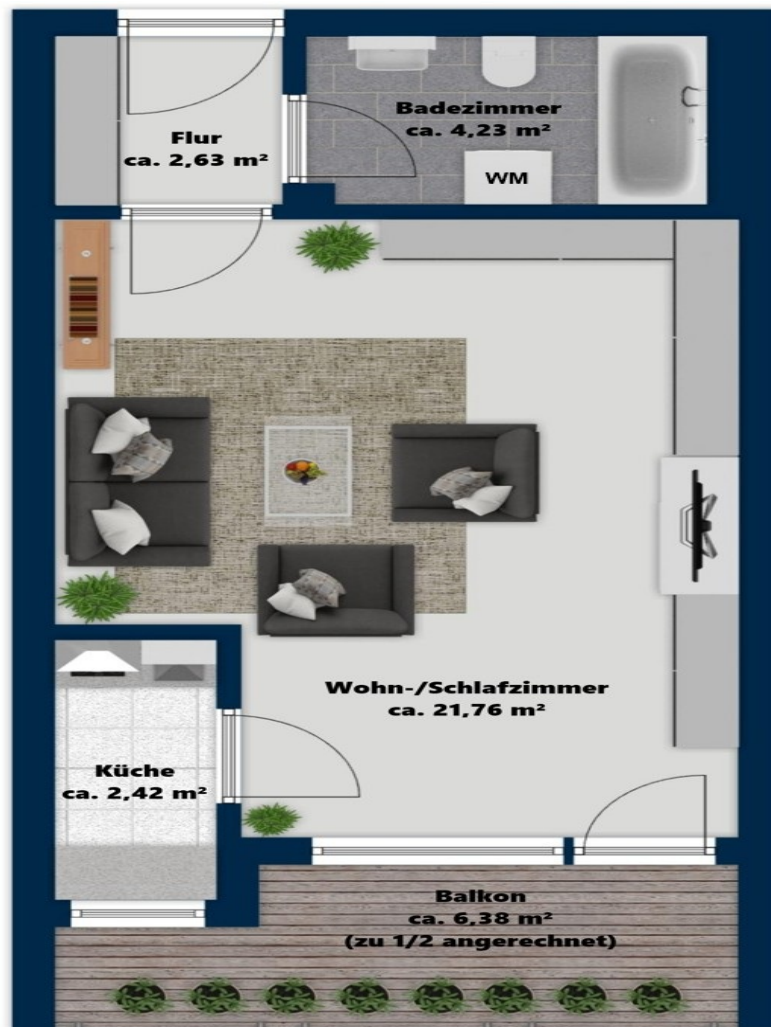






Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## A first impression

For sale is a well-maintained apartment in a well-established, meticulously maintained multi-family building dating from 1972. Located on the third floor, the apartment is easily accessible by elevator. With approximately 34.23 square meters of living space, it is ideal for singles, commuters, or students who value efficient living. The generously sized living and sleeping area is well-designed and easy to furnish. Large windows create a bright and welcoming atmosphere. A door separates the living/sleeping area from the kitchen, which is equipped with a stove, oven, and refrigerator. The bathroom features a bathtub. A private cellar compartment provides additional storage space. A true highlight is the spacious balcony overlooking the green and quiet courtyard. The property is in excellent, contemporary condition. The stairwell is impeccably maintained. A shared laundry room with coin-operated washing machines is available. An underground parking space is available for separate purchase (for €25,000). The total price of the property is therefore €285,000. The residential complex comprises a total of 120 units, and the monthly service charge is currently approximately €136. As of December 31, 2024, the reserve fund balance for the entire building was approximately €514,000, with approximately €1,624 allocated to this apartment. Renovation of the underground parking garage was completed in 2024. This apartment represents an attractive investment opportunity in a prime downtown Munich location. We would be pleased to arrange a viewing for you and look forward to your inquiry!

Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Details of amenities

- \*Großzügiges, helles Wohn-/Schlafzimmer
  - \*Teppichboden & PVC-Böden, Fliesen
  - \*Funktionales, innenliegendes Bad mit Badewanne
  - \*Balkon mit Blick ins Grüne
  - \*Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - \* Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - \* Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Kühlschrank
- Hausgeld & Rücklagen:
- \*Hausgeld: 136 €/monatlich
  - \*Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt ca. 514 000 € / anteilig ca.1624 €
- Besonderheiten:
- \*Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
  - \* Leerstehend, bezugsbereit



**Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote. Sie liegt im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses in Untersendling in sehr ruhiger Lage. Die Ausrichtung der Wohnung zeigt zum begrünten Innenhof.

Die Wohnung liegt nahe:

- Zu den Isarauen / Flaucher (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ca. 1,5 km)
- Zum Tierpark Hellabrunn (ca. 2 km)
- Zur Isarphilharmonie (Kulturzentrum Gasteig) (ca. 1,5 km)
- Freizeitpark Neuhausen/ Neuhafer Berg (ca. 1,5 km)
- Deutsches Museum (ca. 6 km)
- Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- Gutshof Meterschweige (ca. 7 km)

Geschäfte / Supermärkte in der Nähe:

- Rewe: Flößergasse 6f
- Tegut: Passauerstr. 183
- Vinzenzmurr: Flößergasse 6f

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

- \* S-Bahn-Station "Mittersendling", ca. 7 Minuten zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Flößergasse" Linie 134, ca. 1 Minute zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Tölzerstraße" ca. 6 Minuten zu Fuß
- \* Bus Haltestelle "Schneemannstraße" ca. 9 Minuten zu Fuß
- \* U-Bahn-Haltestellen in der Nähe: U3, Haltestelle "Obersendling" (ca. 11 Minuten zu Fuß)

Anbindung mit dem Auto:

Sowohl über die Lindwurmstraße, die Plinganserstraße als auch den Mittleren Ring ist die Wohnung hervorragend an die Innenstadt angebunden.

Property ID: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25036043 - 81369 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)