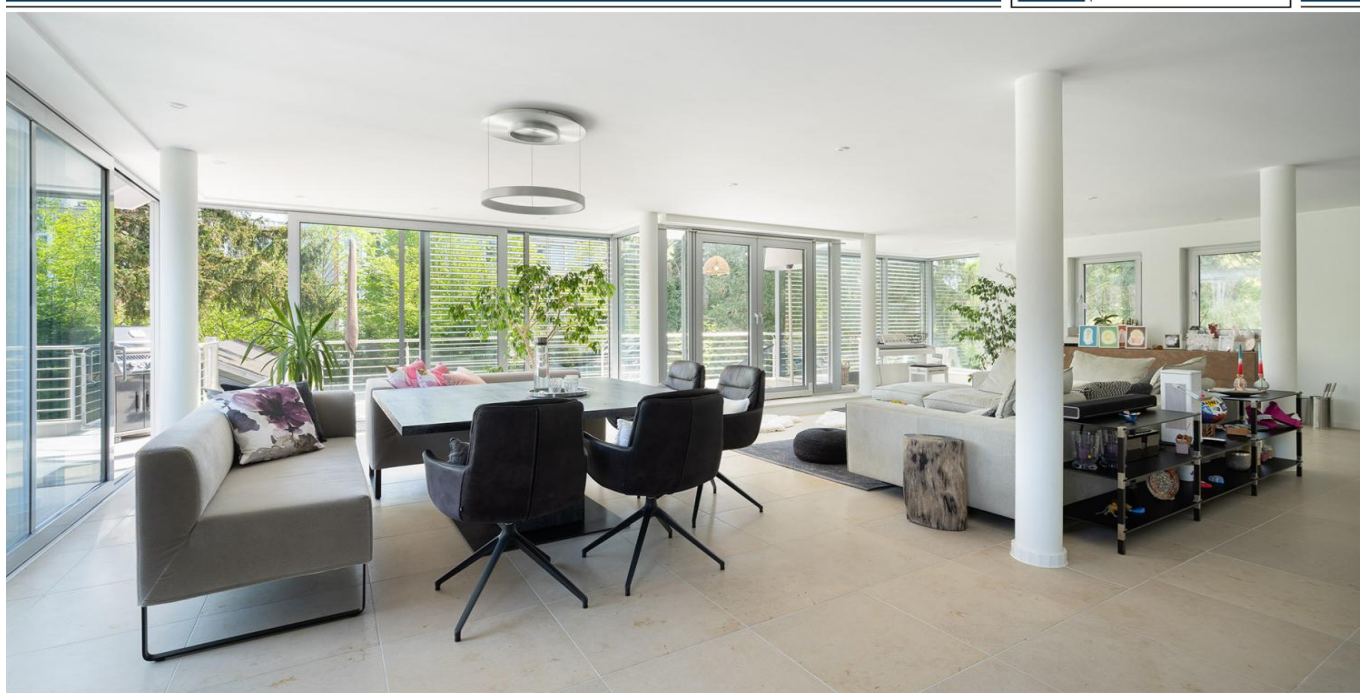


München – Obersendling

Propiedad con múltiples talentos en el sur de la ciudad: pura alegría de vivir con piscina propia y más de 520 m² de espacio habitable.

Número de propiedad: 25251030



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 379,85 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m²

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

De un vistazo

Número de propiedad	25251030	Precio de compra	3.349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 379,85 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	7	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2004	Espacio utilizable	ca. 147 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electro
Certificado energético válido hasta	09.10.2028
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	63.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



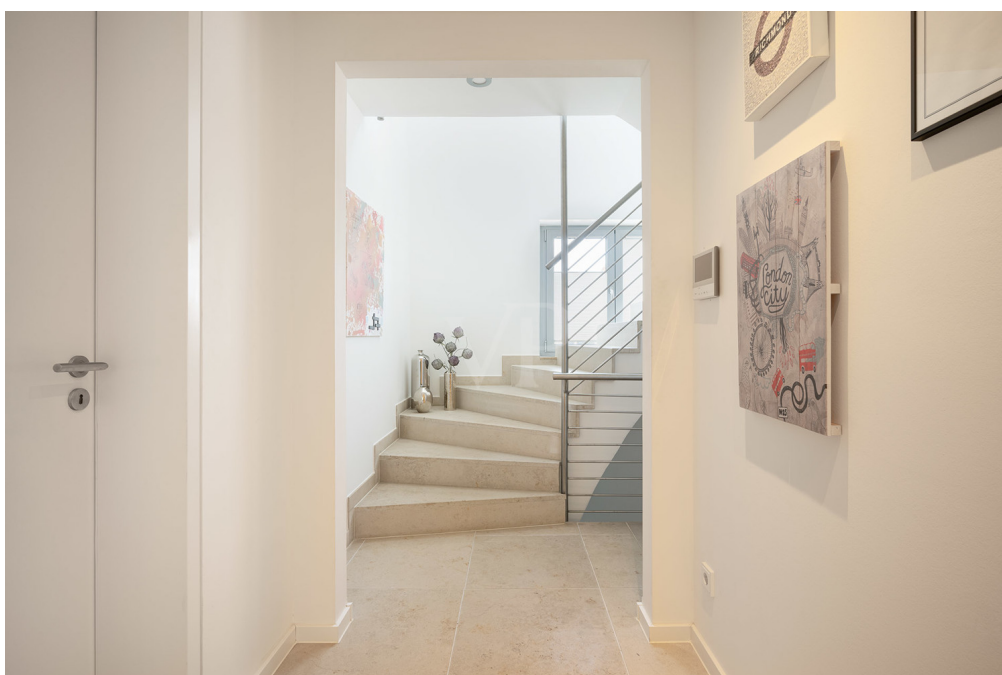
Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

La propiedad



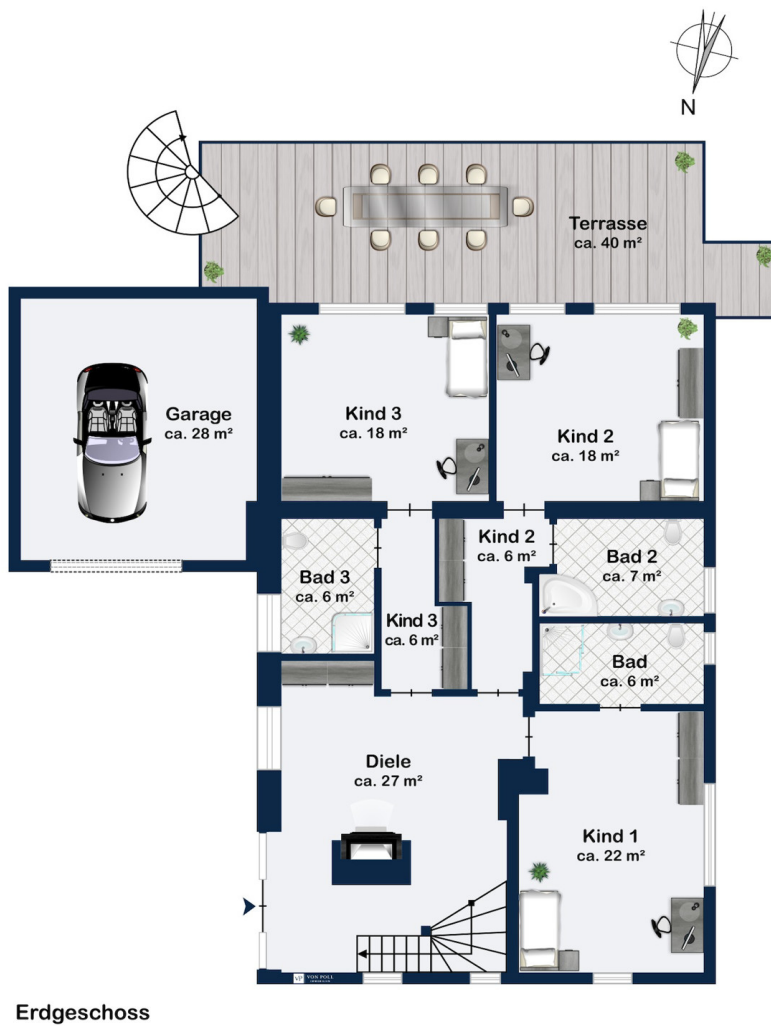
Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

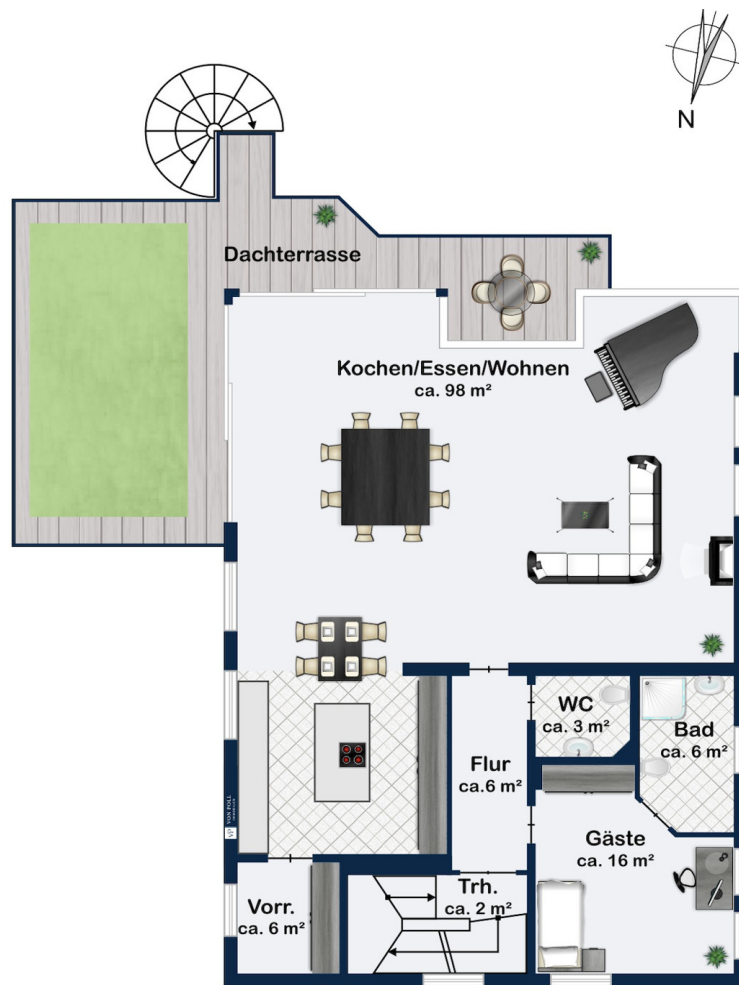
La propiedad



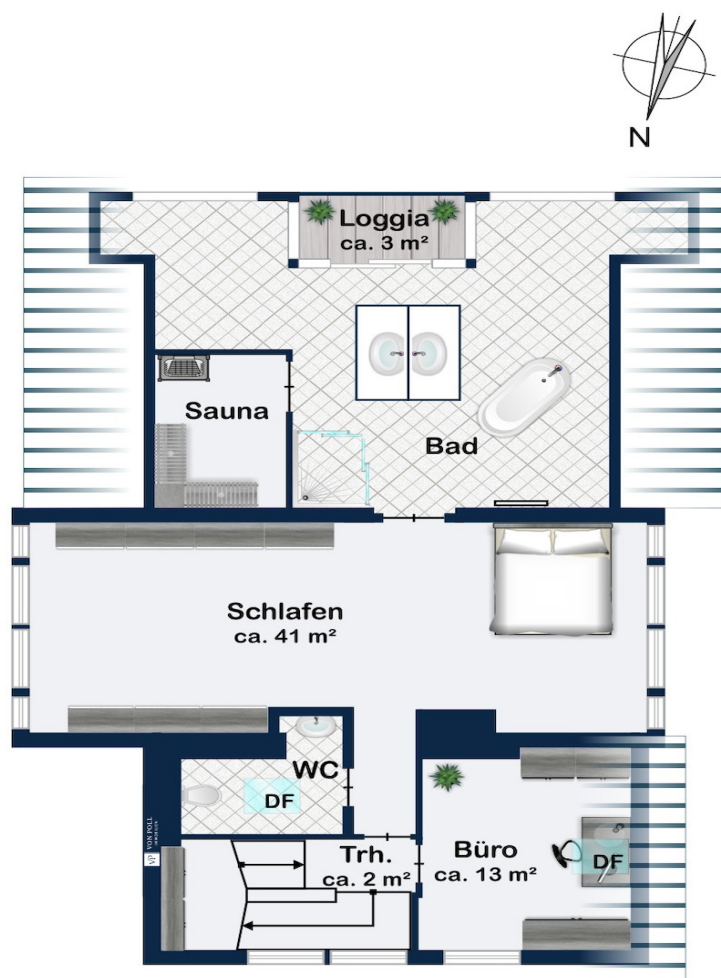
Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

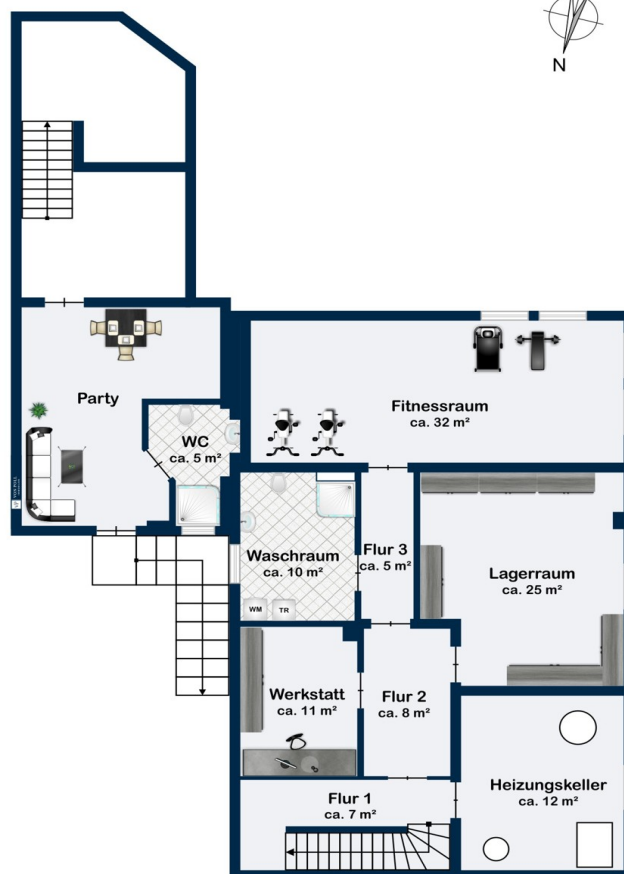
Planos de planta





Obergeschoss

**Dachgeschoss**



Untergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Aproveche al máximo el enorme potencial de esta atractiva casa familiar con aproximadamente 379 m² de espacio habitable. Sus cuatro plantas ofrecen diversas opciones de vivienda flexibles, incluyendo alojamiento para invitados, abuelos, adolescentes y un despacho. La planta baja ha sido completamente renovada y actualmente alberga a los hijos de la familia. Cuenta con tres dormitorios independientes, cada uno con baño en suite, acceso al jardín con piscina y caseta, y un espacioso recibidor. La amplia sala de estar en la primera planta, con su acogedora fachada acristalada, terraza y chimenea vista, es un verdadero punto culminante. Aquí encontrará todo lo que pueda desear: comedor, sala de estar, sala de estar y una cocina de diseño con isla, barra americana, electrodomésticos de marca, encimera de acero inoxidable con fregadero integrado y una cocina de preparación independiente con compartimentos. En esta planta también se encuentran una habitación de invitados con baño en suite y un aseo adicional. Por supuesto, puede disfrutar plenamente del sol en la terraza superior o inferior. En la planta superior, encontrará la máxima privacidad en el espacioso dormitorio principal, vestidor y un baño extragrande con bañera de hidromasaje, ducha y sauna finlandesa. Un pequeño balcón ofrece un relajante descanso tras una merecida sesión de sauna. En esta planta también se encuentran otro dormitorio u oficina, así como un aseo adicional. El sótano cuenta con una versátil sala de ocio, un lavadero con ducha y aseo adicionales, y varios trasteros y cuartos de servicio. También se ha creado aquí una sala de fiestas con ducha y cocina americana, que, según la autoridad competente, no está destinada a uso permanente ni a alquiler. En el jardín orientado al sur, le espera otro atractivo: ¡la piscina exterior climatizada! También encontrará la infraestructura necesaria para una cama elástica a nivel del suelo, una terraza y una espaciosa caseta de jardín. Esta propiedad única es una visita obligada. ¡Concierte su visita hoy mismo para descubrir esta joya!

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Detalles de los servicios

- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Umfassend renoviert
- Teilweise kernsaniert
- Eigene Etage für die Kinder
- Eigene Etage für die Eltern
- Beheizbarer Pool im Garten
- Obergeschoss und Dachgeschoss umfassend renoviert
- Sauna & freistehende Badewanne im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Küche
- Zusätzliche Vorbereitungsküche
- Südterrasse im Erd- und Obergeschoss
- Grundwasser-Wärmepumpe in 2022 eingebaut
- Fußbodenheizung in Erd-, Ober und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Hobbyraum
- BUS System
- Glasfaseranschluss
- Rollläden oder Jalousien an den Fenstern, elektrisch
- Naturstein im Obergeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Wärmedämmung
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Klimaanlage im Büro Dachgeschoss
- Partyraum mit Teeküche und Bad im Untergeschoss mit eigenem Zugang und Terrasse
- Gartenhaus
- Fahrradhaus
- und vieles mehr!

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Todo sobre la ubicación

Mittersendling I Sendling-Westpark

Der Stadtteil Mittersendling zeichnet sich durch seine Zentrumsnähe und exzellente Verkehrsanbindung aus. Die Immobilie wird von zahlreichen Grünanlagen umschlossen. "Grünes" Wohnen im Herzen der Landeshauptstadt!

Für ausgiebige Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Freien sind viele Parks und Spielplätze vorhanden. Isar, Flaucher und Tierpark lassen sich hervorragend mit dem Rad ansteuern. Auch beliebte Wochenendziele wie Ammersee, Starnberger See oder Tegernsee sind nicht weit weg.

Zu Fuß können Sie bequem Supermärkte, Restaurants, Baumarkt und Fitnessstudio erreichen. Auch Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen können bequem erreicht werden. Für die MIS in Starnberg gibt es eine Busverbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr stehen U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

- S-Bahnstation „Mittersendling“ (Linie S7) - ca. 15 Gehminuten entfernt
- U-Bahnstation „Aidenbachstraße“ (Linie U3) – ca. 13 Gehminuten entfernt
- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A96 – ca. 5 Minuten entfernt, B11 3 Minute entfernt
- Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten mit der S7 entfernt)
- Biergarten "Augustiner Schützengarten" - 10 Fußminuten
- Isar Auen – ca. 10 Fahrradminuten entfernt
- Starnberger See – ca. 20 Minuten, Ammersee – ca. 25 Minuten, Tegernsee – ca. 40 Minuten

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Número de propiedad: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com