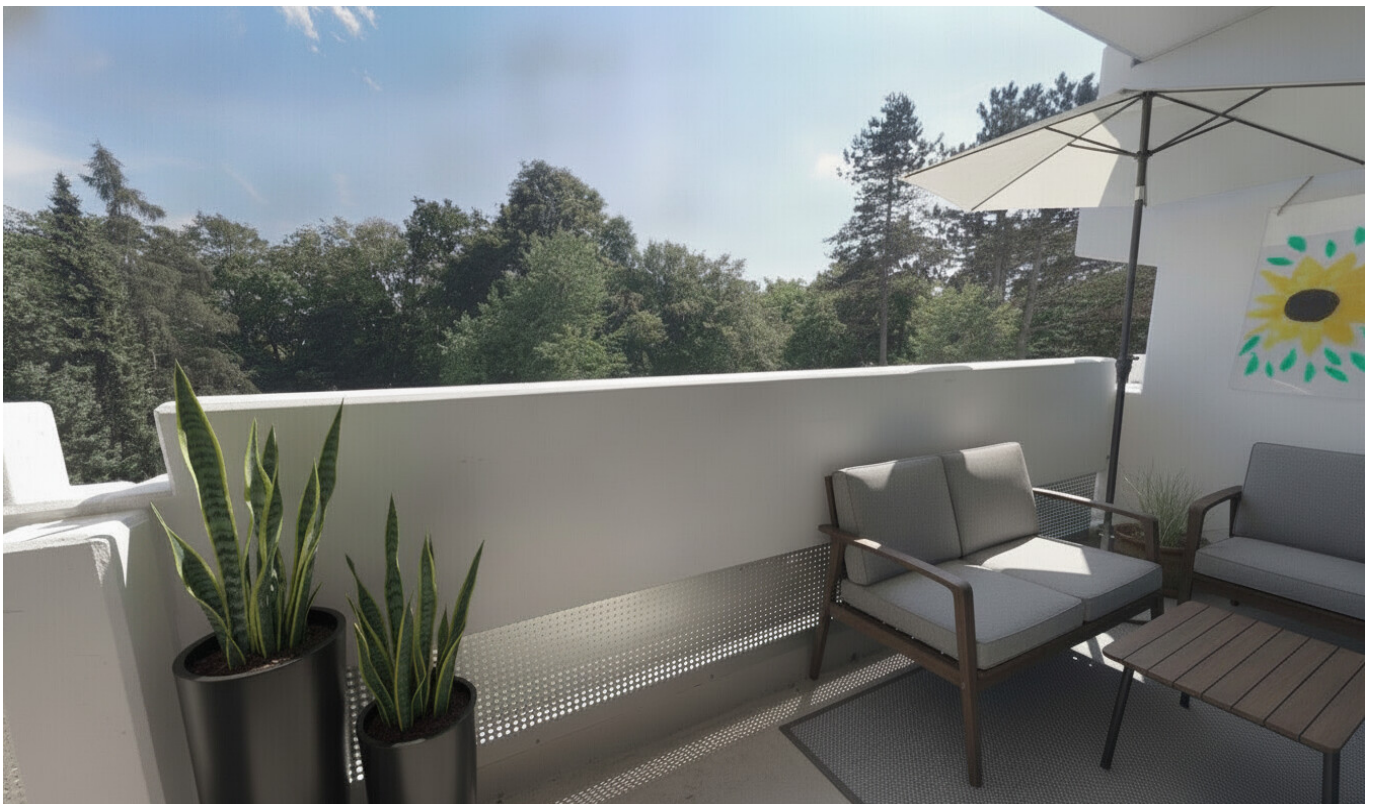


München - Obersendling

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

Número de propiedad: 26289013



PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

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

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

De un vistazo

Número de propiedad	26289013
Superficie habitable	ca. 74 m ²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	435.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	74.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.04.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

La propiedad



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.

Blauen Pfeil setzen
Hier klicken

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

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Planos de planta



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

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: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Una primera impresión

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 €.

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 26289013 - 81379 München - Obersendling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com