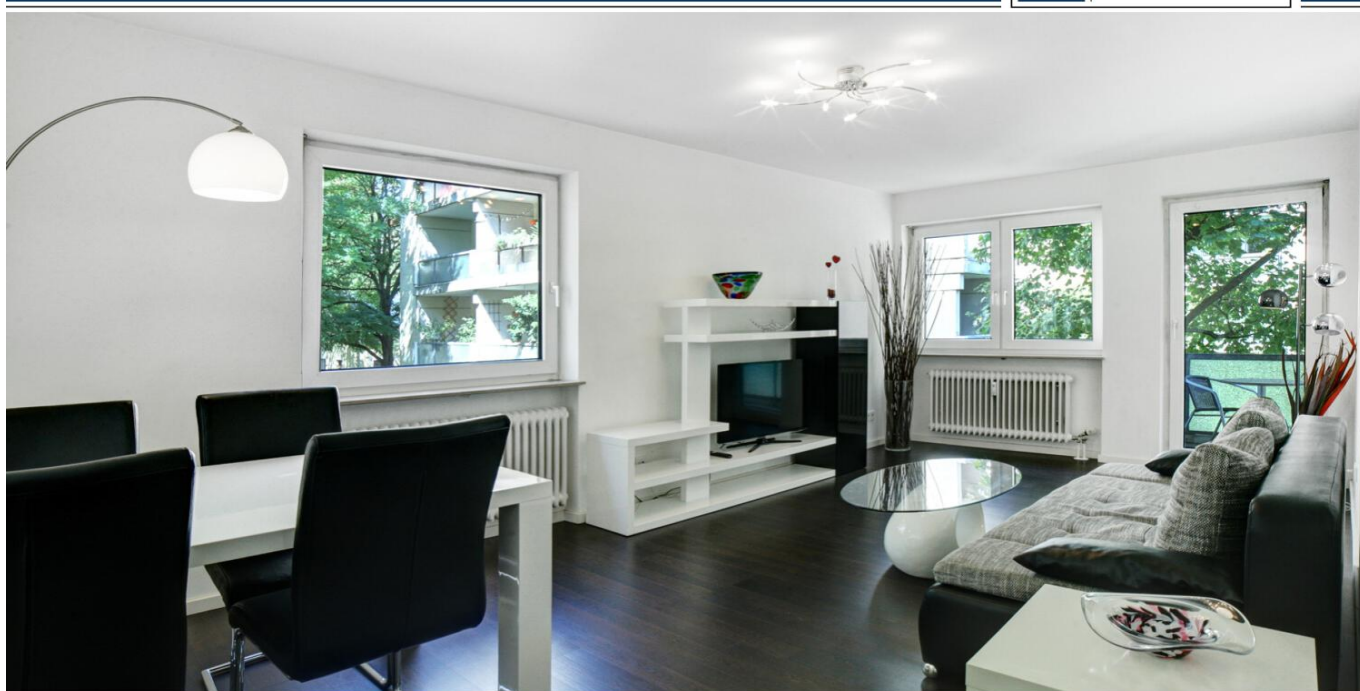


München – Sendling

## Apartamento de 3 habitaciones con dos balcones: ideal para familias, parejas o apartamentos compartidos.

Número de propiedad: 25036031



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

- 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: 25036031 - 81373 München – Sendling

## De un vistazo

Número de propiedad	25036031
Superficie habitable	ca. 74,78 m²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	649.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	06.11.2028
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	154.95 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1982



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

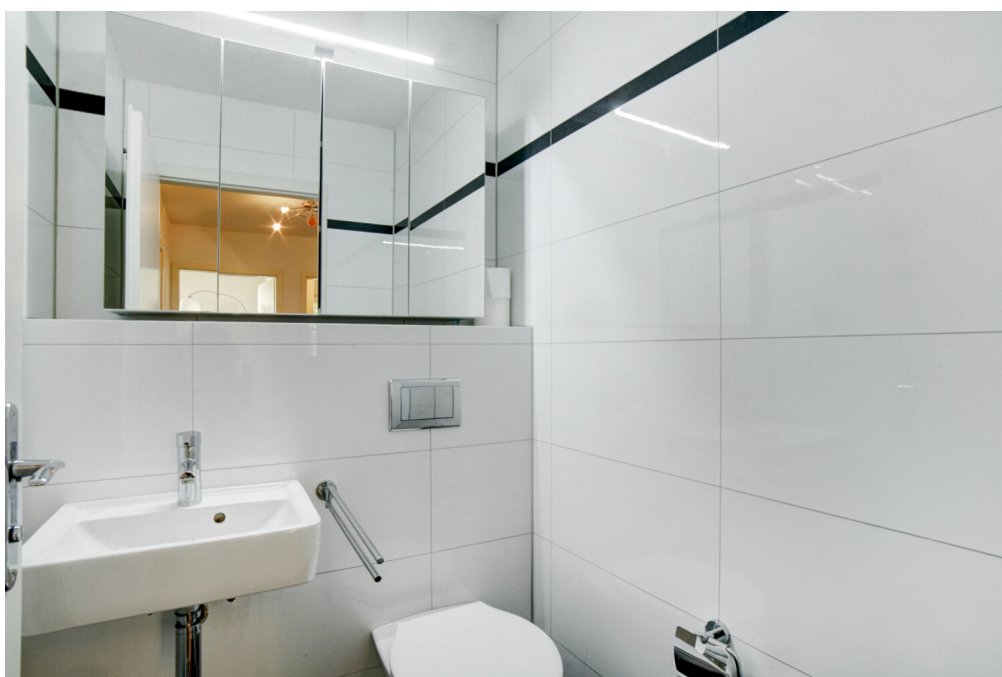
## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

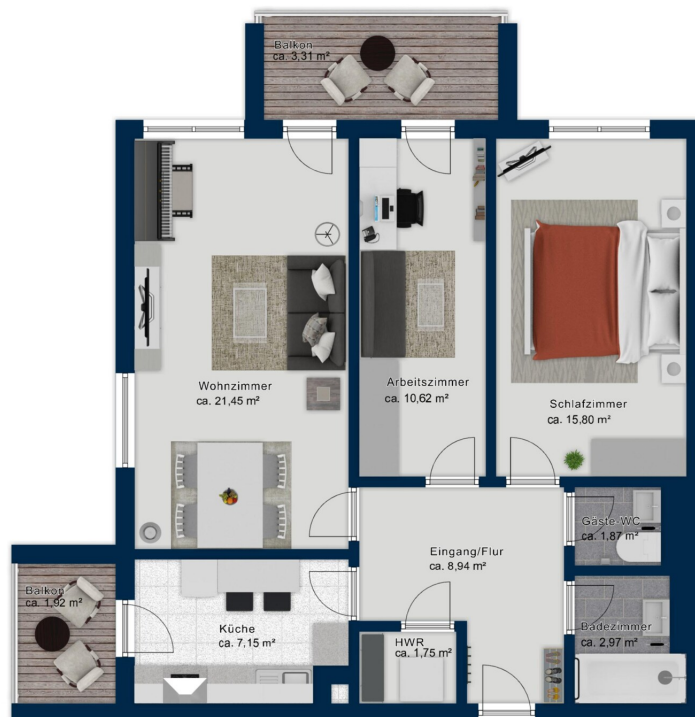
## La propiedad





Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Planos de planta



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: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Una primera impresión

Ubicado en la primera planta de un edificio de apartamentos bien cuidado en Múnich-Sendling, este encantador apartamento de 3 habitaciones impresiona por su cuidada distribución y su ambiente luminoso y acogedor. Su distribución funcional se aprecia al entrar: justo a la derecha se encuentran un baño y un aseo independiente, prácticos y prácticos, especialmente para el uso diario o para compartir vivienda. Justo enfrente se encuentra el espacioso dormitorio, con abundante luz natural y un tamaño confortable. Junto a él hay otra habitación, ideal como habitación infantil o despacho, con acceso directo a uno de los dos balcones. El pasillo conduce al salón, el punto central para relajarse y socializar. Desde aquí, también se accede al balcón, lo que mejora aún más la experiencia de vida. Un pasillo adyacente conduce a un práctico trastero con conexión para lavadora y espacio de almacenamiento adicional. El apartamento concluye con la cocina equipada, que también ofrece acceso directo a un segundo balcón, perfecto para disfrutar del desayuno al aire libre. Este apartamento impresiona no solo por su ambiente acogedor, sino también por su versatilidad. Gracias a su cuidada distribución, aseo independiente y excelentes conexiones de transporte, este apartamento es ideal para parejas, familias pequeñas o viviendas compartidas, un argumento convincente tanto para propietarios como para inversores. El apartamento también incluye una plaza de aparcamiento subterráneo dúplex, disponible para la compra por 20.000 €, que ofrece amplio espacio incluso para un todoterreno. Un amplio trastero de aproximadamente 8 m² en el ático ofrece espacio adicional. El precio total de compra es de 649.000 €, más la plaza de aparcamiento dúplex (20.000 €), lo que suma un total de 669.000 €. El trastero y la plaza de aparcamiento subterráneo dúplex están actualmente alquilados.

Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Detalles de los servicios

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)



Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Todo sobre la ubicación

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-Marktfair 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.

Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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