

München – Sendling

## Apartamento tranquilo con un hermoso balcón con vistas a la vegetación - Untersendingling

Número de propiedad: 25036043



PRECIO DE COMPRA: 260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 34,23 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25036043                                        |
| Superficie habitable | ca. 34,23 m <sup>2</sup>                        |
| Piso                 | 3                                               |
| Habitaciones         | 1                                               |
| Baños                | 1                                               |
| Año de construcción  | 1972                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 260.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Apartamento                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 27.08.2028          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 113.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La propiedad

**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.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

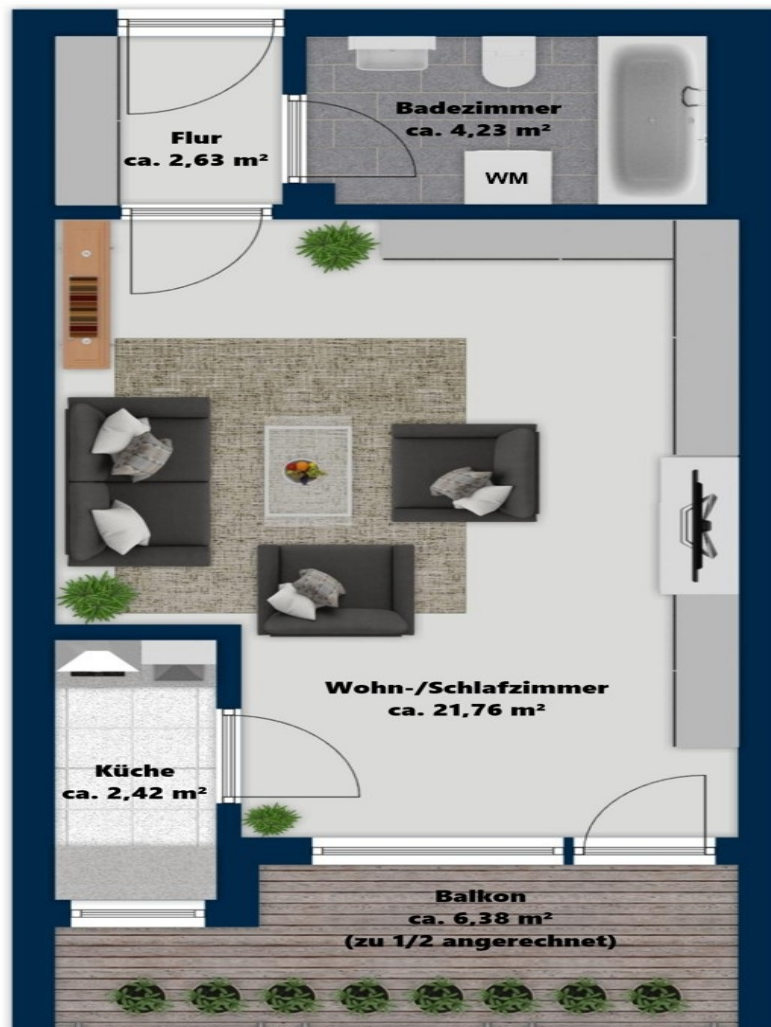
Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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



Número de propiedad: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Una primera impresión

Se vende un apartamento en perfecto estado en un edificio plurifamiliar consolidado y meticulosamente mantenido que data de 1972. Ubicado en la tercera planta, el apartamento es fácilmente accesible en ascensor. Con aproximadamente 34,23 metros cuadrados de espacio habitable, es ideal para personas solteras, personas que viajan diariamente al trabajo o estudiantes que valoran una vida eficiente. La amplia sala de estar y el dormitorio están bien diseñados y son fáciles de amueblar. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor. Una puerta separa la sala de estar y el dormitorio de la cocina, equipada con estufa, horno y refrigerador. El baño cuenta con bañera. Un sótano privado ofrece espacio de almacenamiento adicional. Un verdadero punto a destacar es el amplio balcón con vistas al tranquilo y verde patio. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones contemporáneas. La escalera está impecablemente mantenida. Hay una lavandería compartida con lavadoras de monedas disponible. Hay una plaza de aparcamiento subterráneo disponible por separado (por 25.000 €). El precio total de la propiedad es, por lo tanto, de 285.000 €. El complejo residencial consta de un total de 120 unidades, y la cuota mensual de mantenimiento es actualmente de aproximadamente 136 €. Al 31 de diciembre de 2024, el fondo de reserva para todo el edificio era de aproximadamente 514.000 €, de los cuales aproximadamente 1.624 € se destinaron a este apartamento. La renovación del aparcamiento subterráneo finalizó en 2024. Este apartamento representa una atractiva oportunidad de inversión en una ubicación privilegiada en el centro de Múnich. Estaremos encantados de concertar una visita y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Detalles de los servicios

- \*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



Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Todo sobre la ubicación

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 Untersending 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/ Neuhauser 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 "Mittersending", 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 "Obersending" (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.

Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)