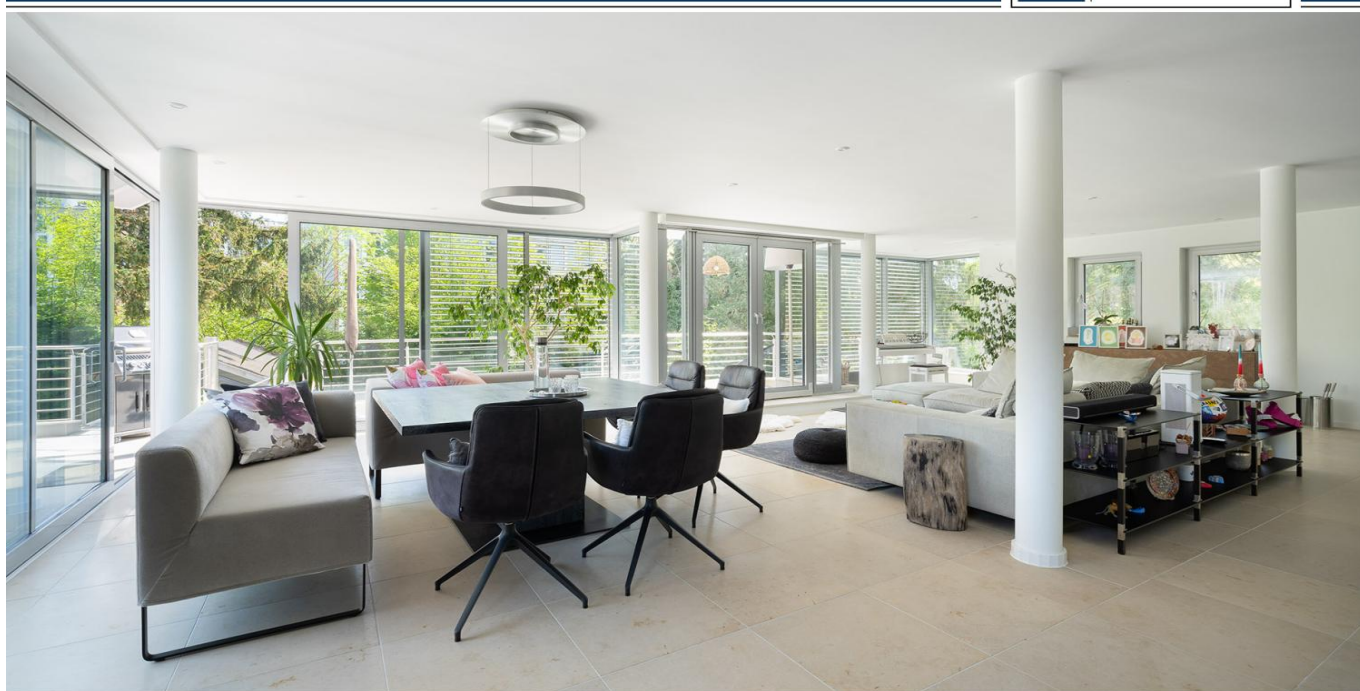


München – Obersendling

Propriété aux multiples talents au sud de la ville - un véritable havre de joie de vivre avec sa propre piscine et plus de 520 m<sup>2</sup> de surface habitable.

CODE DU BIEN: 25251030



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

PRIX D'ACHAT: 3.349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 379,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25251030
Surface habitable	ca. 379,85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	7
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	3.349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 147 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2028
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	63.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété





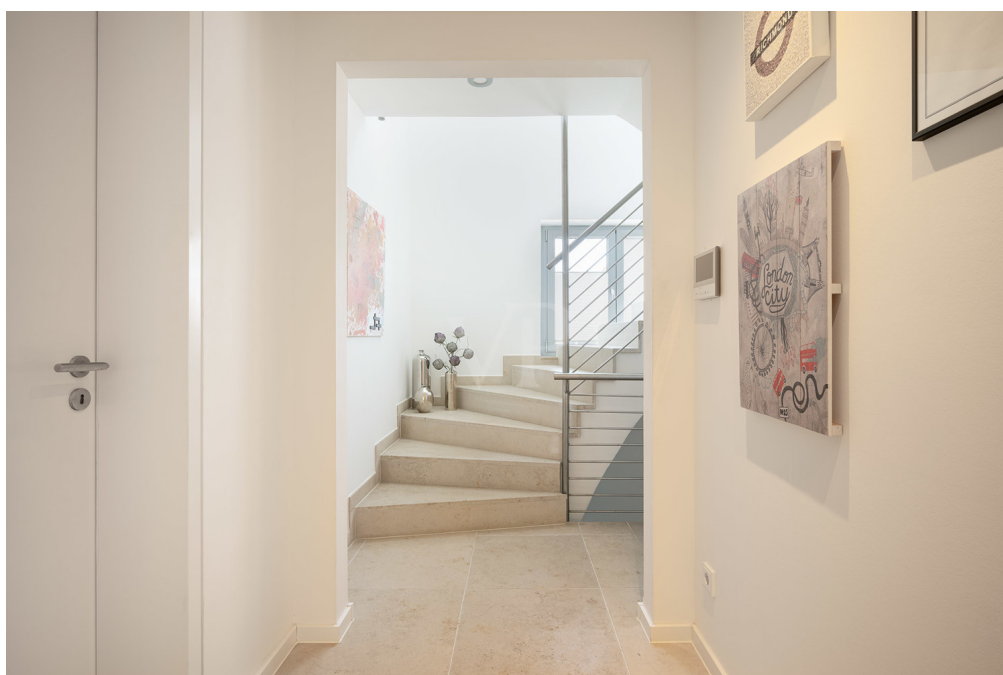
CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété





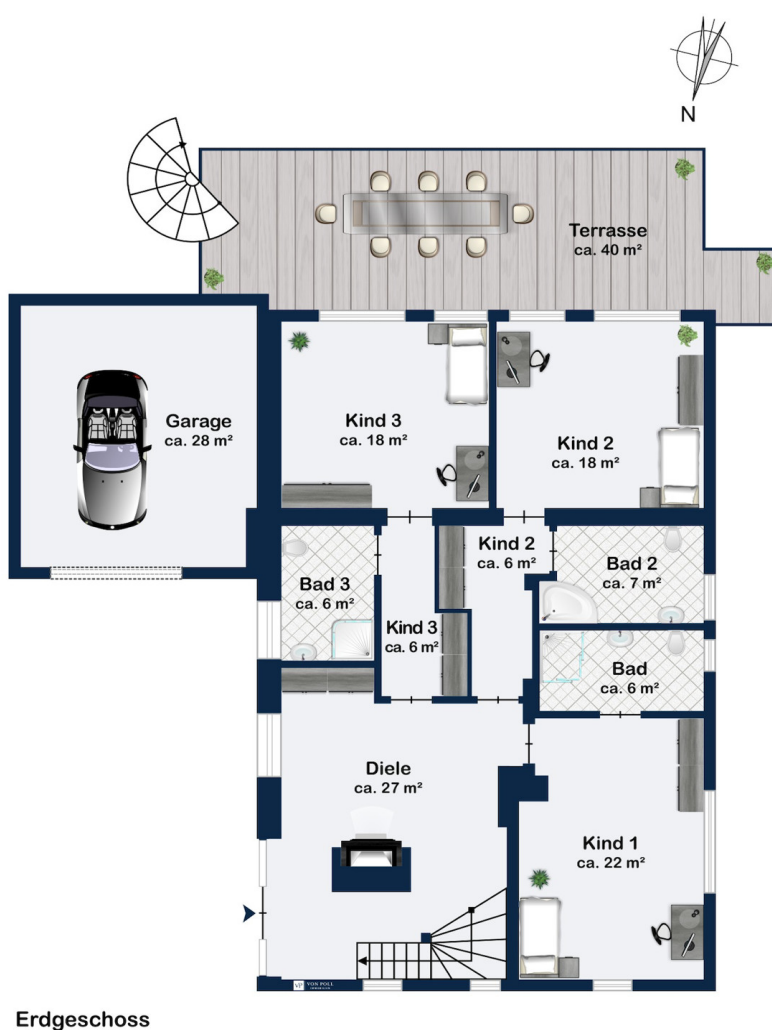
CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La propriété

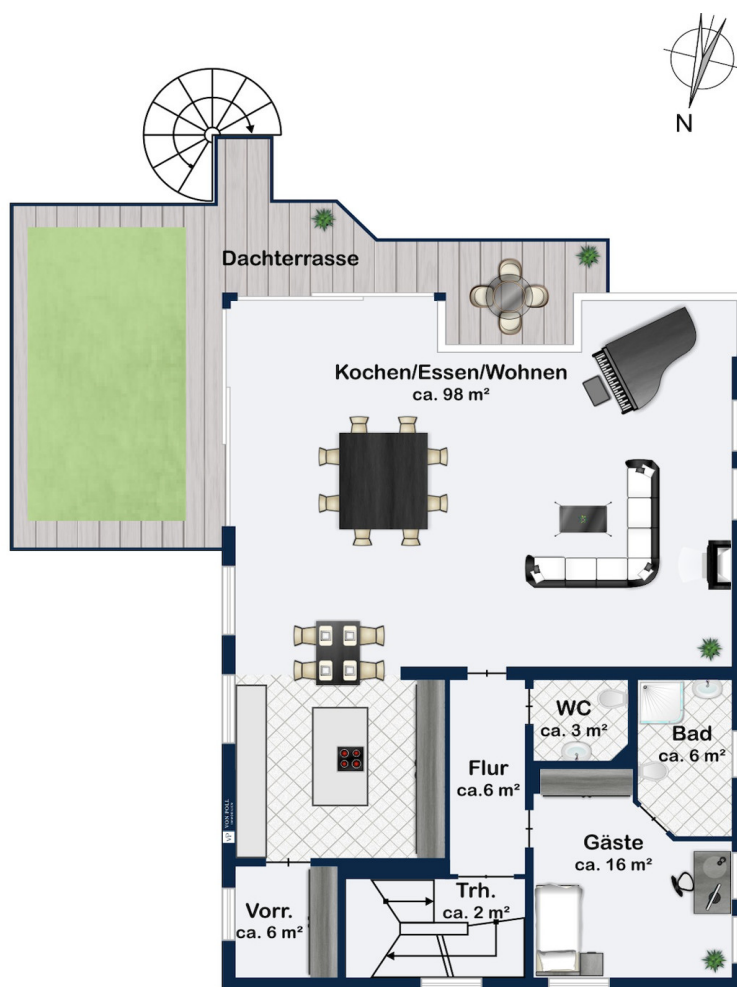


CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

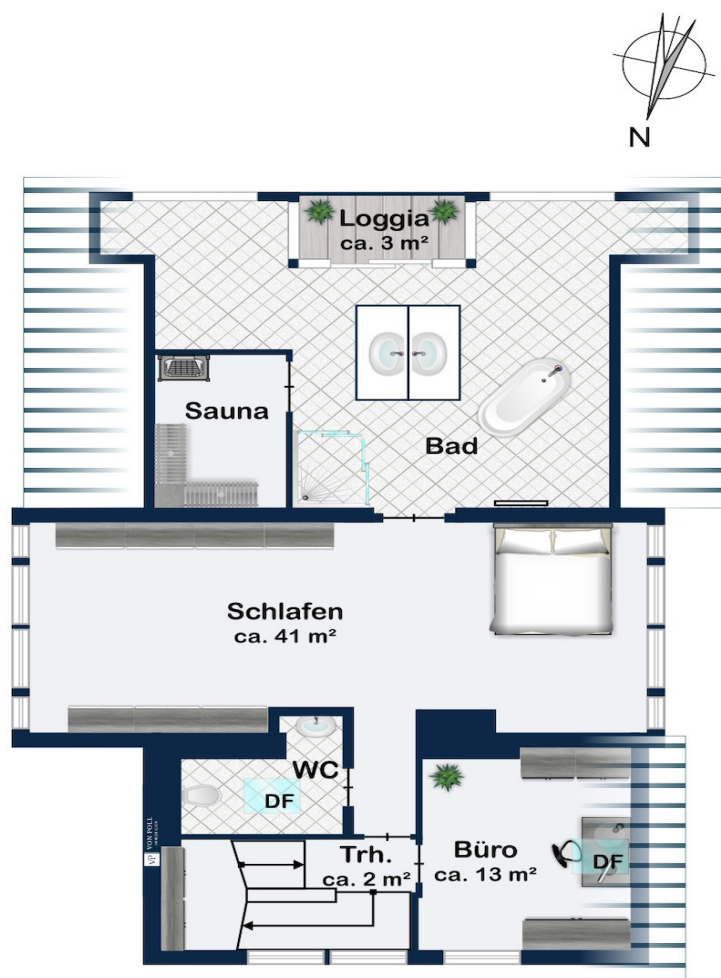
## Plans d'étage

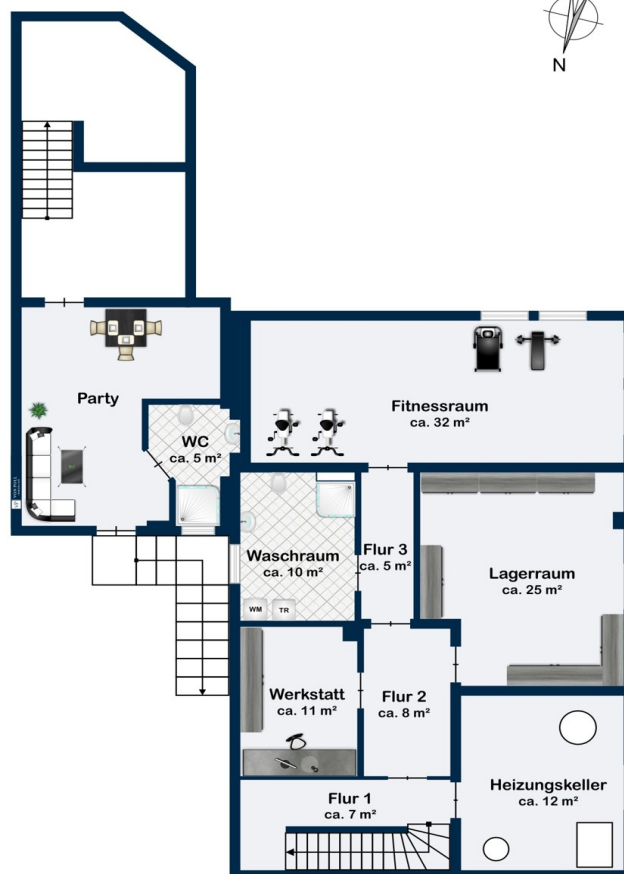






Obergeschoss

**Dachgeschoss**



Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Profitez pleinement du potentiel exceptionnel de cette charmante maison familiale d'environ 379 m<sup>2</sup> habitables ! Répartie sur quatre niveaux, elle offre de multiples possibilités d'aménagement, avec notamment des espaces pour les invités, les grands-parents, les adolescents et un bureau. Le rez-de-chaussée, entièrement rénové, accueille actuellement les enfants de la famille. Il comprend trois chambres séparées, chacune avec sa propre salle de bains, un accès au jardin avec piscine et abri de jardin, ainsi qu'un hall d'entrée spacieux. Le généreux espace de vie du premier étage, avec sa façade vitrée accueillante, sa terrasse et sa cheminée apparente, est un véritable atout. Vous y trouverez tout le confort souhaité : un coin repas, un coin salon, une salle de séjour et une cuisine design avec îlot central, coin repas, électroménager de marque, plan de travail en inox avec évier intégré et une cuisine de préparation séparée et cloisonnée. Une chambre d'amis avec salle de bains privative et des toilettes séparées se trouvent également à cet étage. Bien entendu, vous pourrez pleinement profiter du soleil sur les terrasses supérieure et inférieure. À l'étage, au dernier étage, vous profiterez d'une intimité absolue dans la spacieuse suite parentale, son dressing et sa très grande salle de bains équipée d'une baignoire balnéo, d'une douche et d'un sauna finlandais. Un petit balcon vous permettra de vous détendre après une séance de sauna bien méritée. Une autre chambre ou un bureau, ainsi que des toilettes supplémentaires, se trouvent également à ce niveau. Le sous-sol comprend une salle de loisirs polyvalente, une buanderie avec douche et toilettes supplémentaires, ainsi que divers espaces de rangement et pièces techniques. Une salle de réception avec douche et kitchenette y a également été aménagée, mais, selon les autorités compétentes, elle n'est pas destinée à un usage permanent ni à la location. Dans le jardin exposé plein sud, un autre atout vous attend : la piscine extérieure chauffée ! Vous y trouverez également les infrastructures nécessaires à l'installation d'un trampoline de plain-pied, d'une terrasse et d'un abri de jardin très spacieux. Cette propriété unique est à découvrir absolument. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite privée et venez admirer ce petit bijou !



CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Détails des commodités

- 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!

**CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling**

## Tout sur l'emplacement

### Mittersendling | 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

CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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