

München – Sendling

# Maison mitoyenne idéalement située pour accéder au marché immobilier munichois

**CODE DU BIEN: 25286129**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 119 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling

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

**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286129	Prix d'achat	899.000 EUR
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2004	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage, 49000 EUR (Vente)		

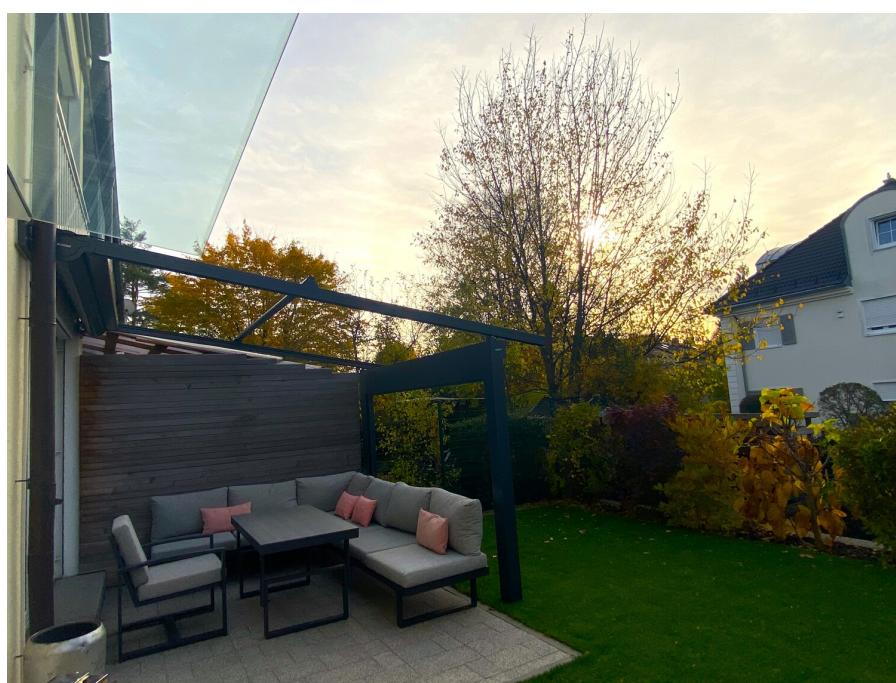
**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Consommation finale d'énergie	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La propriété



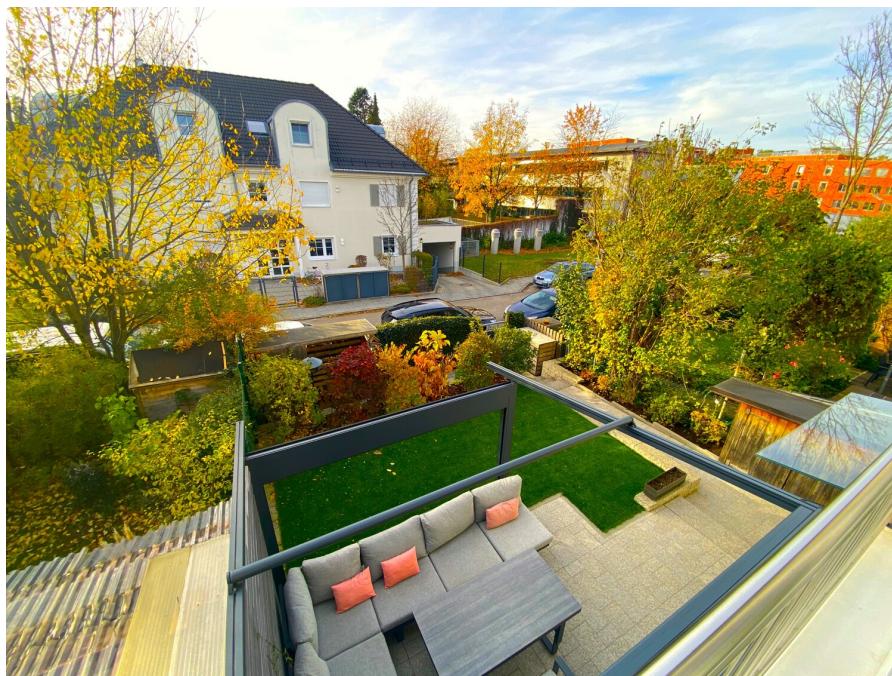
CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Une première impression

Das ist der perfekte Einstieg in den Münchener Markt von Einfamilienhäusern!

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaus mit 4 Zimmern auf 104 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche mit kleinem Garten und gemütlicher West-Terrasse für die junge Familie mit einem Kind oder Paare mit separatem Home-Office.

Interessant und außergewöhnlich an den Grundrisse ist, dass sich die abgeschlossene Küche und das großzügige Esszimmer mit Kamin im Erdgeschoss befinden, während das Wohnzimmer im Obergeschoss eine Etage darüber beheimatet ist.

Auf beiden Ebenen gibt es jeweils ein Duschbad, wovon eins wieder zurück zur Badewanne ohne allzu großen Aufwand umgerüstet werden könnte. Das Obergeschoss wird komplettiert durch das momentan als Büro genutzte nach Westen ausgerichtete Zimmer neben dem Wintergarten, das aber auch als Kinder- oder Gästezimmer dienen kann.

Spektakulär ist dann das durch Gaube und Dachfenster lichtgeflutete Dachstudio mit mehr als 2,80 Metern Deckenhöhe und Sichtdachstuhl aus Holz.

Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits im Kaufpreis enthaltene Komplett-Küche und die zusätzlich zu erwerbende Garage, die sich in einem Garagenhof in der Nähe befindet.

Das Haus steht den neuen Eigentümern nach Notartermin und Kaufpreiszahlung zu Beginn des neuen Jahres 2026 zur freien Verfügung - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen und Unterlagen.

**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Détails des commodités

Reihenmittelhaus in Sendling

- \* Umfassende Sanierung 2004
- \* Neue Heizungsanlage 2020
- \* 2-fach verglaste Isolierglas-Fenster
- \* Außen-Dämmung
- \* Herausragender Energiewert, da von 3 Seiten umschlungen
- \* 4 Zimmer mit Fliesen oder Parkett
- \* 2 Duschbäder
- \* Einbau-Küche im separatem Raum
- \* West-Ausrichtung zur Abendsonne
- \* Terrasse mit Pergola
- \* Garten auf zwei Ebenen mit Kunstrasen
- \* Gartenhaus
- \* Garage separat zu erwerben

**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Tout sur l'emplacement

Zentral im Stadtgebiet gelegen: Dieses Reihenhaus befindet sich in Sendling, im Teilbezirk Mittersendling, im Südwesten von München.

Mehrere Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar). Weitere Einkaufsmöglichkeiten/ Drogerie (Rossmann), Bäcker, Cafés und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten gibt es reichlich im familienfreundlichen Stadtteil Sendling mit seinen vielen Sportmöglichkeiten und dem Naturparadies "Westpark".

Die Verkehrsanbindung ist tatsächlich hervorragend - der Mittlere Ring und alle Autobahnen Richtung Berge und Norden sind perfekt erreichbar.

Durch die Umgestaltung/ Untertunnelung des Luise-Kieselbach-Platzes und des Heckenstaller-Tunnels ist der Verkehr jedoch in keiner Weise beeinträchtigend.

### ANBINDUNG:

Bus-Haltestelle "Pilsenseestraße" - 3 Min. zu Fuß  
U-Bahn (U6), Haltestelle "Westpark" - 12 Min. zu Fuß

**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Contact

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

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

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

---

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