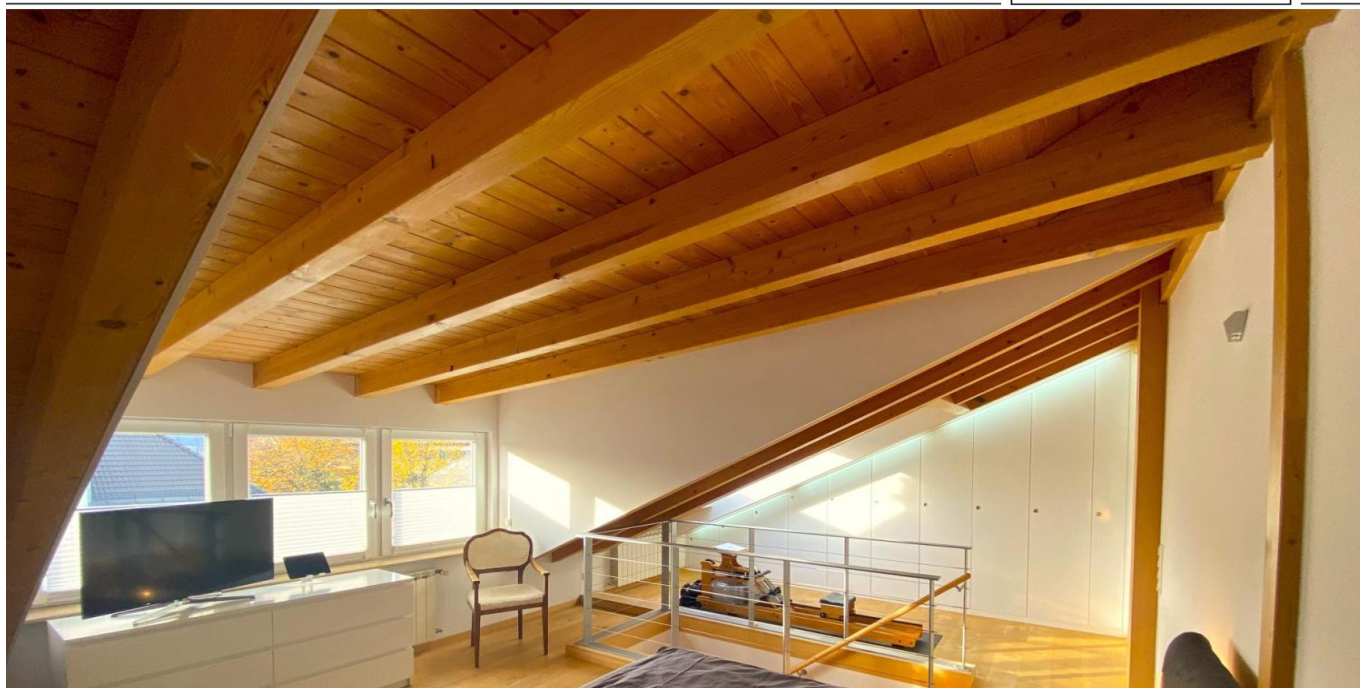


München – Sendling

Maison mitoyenne idéalement située pour accéder au marché immobilier munichois

CODE DU BIEN: 25286129



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 119 m²

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
Surface habitable	ca. 104 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x Garage, 49000 EUR (Vente)

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

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/m²a
		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 Reihenhauses mit 4 Zimmern auf 104 m² 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 Grundrissen 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 Reihenhaushaus 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 "Pilsenseeestraße" - 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/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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

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

www.von-poll.com