

München – Sendling

## Appartement 3 pièces avec deux balcons – idéal pour les familles, les couples ou la colocation

CODE DU BIEN: 25036031



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

- 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: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036031
Surface habitable	ca. 74,78 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Duplex, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	649.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2028
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	154.95 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1982



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

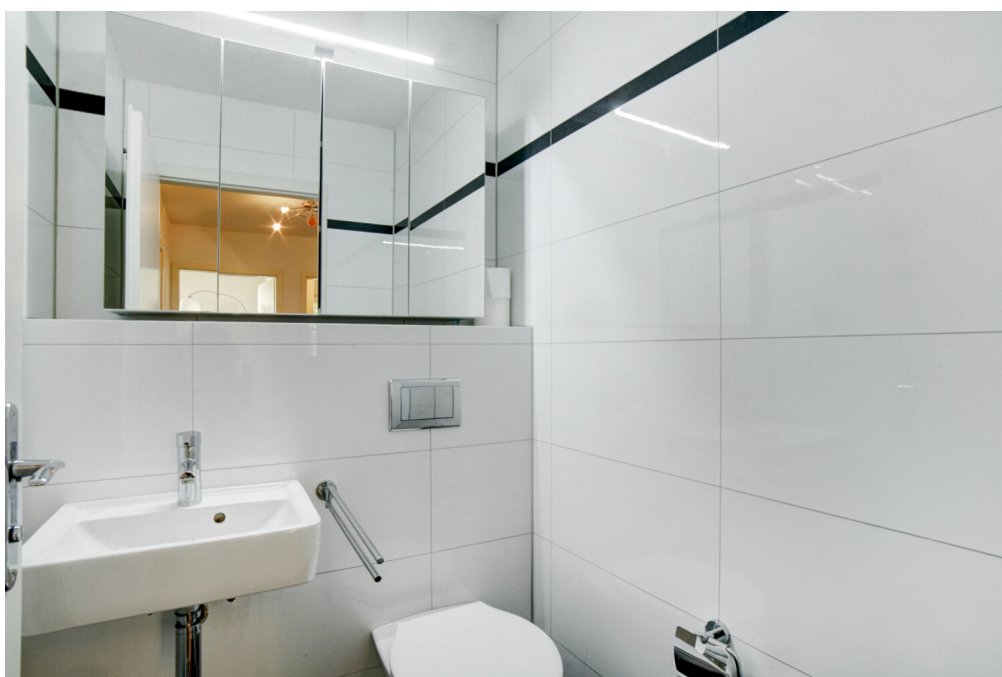
## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## La propriété

**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 €

**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand 01.09.2025

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)

CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Plans d'étage



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: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Une première impression

Situé au premier étage d'un immeuble bien entretenu du quartier de Munich-Sendling, ce charmant appartement de 3 pièces séduit par son agencement bien pensé et son atmosphère lumineuse et accueillante. Dès l'entrée, son plan fonctionnel saute aux yeux : à droite se trouvent une salle de bains et des toilettes séparées, pratiques et fonctionnelles, idéales au quotidien ou en colocation. En face, la chambre spacieuse bénéficie d'une belle luminosité naturelle et d'une taille confortable. Attenante, une autre pièce, parfaite comme chambre d'enfant ou bureau, donne directement sur l'un des deux balcons. Le couloir mène au séjour, véritable cœur de l'appartement, propice à la détente et aux échanges. De là, on accède également au balcon, pour un confort optimal. Un couloir adjacent dessert un cellier pratique avec branchement pour lave-linge et espaces de rangement supplémentaires. L'appartement se termine par une cuisine équipée, qui donne elle aussi sur un second balcon, idéal pour prendre le petit-déjeuner en plein air. Cet appartement séduit non seulement par son ambiance chaleureuse, mais aussi par sa polyvalence. Grâce à son agencement bien pensé, ses toilettes séparées et son excellente desserte par les transports en commun, cet appartement est idéal pour les couples, les petites familles ou la colocation – un atout majeur pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. L'appartement comprend également une place de parking souterrain double, disponible à l'achat pour 20 000 €, offrant un espace généreux même pour un SUV. Un vaste espace de rangement d'environ 8 m<sup>2</sup> dans les combles offre un volume de stockage supplémentaire. Le prix d'achat total est de 649 000 €, auquel s'ajoute la place de parking double (20 000 €), soit un total de 669 000 €. L'espace de rangement et la place de parking souterrain double sont actuellement loués.

CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Détails des commodités

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)



**CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Contact

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

**Tel.:** +49 89 - 18 91 711 0

**E-Mail:** muenchen@von-poll.com

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

---

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