

München – Sendling

Appartement calme avec un beau balcon donnant sur la verdure - Untersendingling

CODE DU BIEN: 25036043



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 34,23 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036043
Surface habitable	ca. 34,23 m²
Etage	3
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	260.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2028	Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

La propriété

VP

VON POLL
FINANCE

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 Sollzins	effektiver 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!

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

Une première impression

À vendre : un appartement en excellent état dans un immeuble résidentiel de standing, construit en 1972 et bénéficiant d'un entretien méticuleux. Situé au troisième étage, il est facilement accessible par ascenseur. D'une surface habitable d'environ 34,23 m², il est idéal pour une personne seule, un(e) actif(ve) ou un(e) étudiant(e) recherchant un logement fonctionnel. Le séjour/chambre spacieux est bien agencé et facile à aménager. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante. Une porte sépare le séjour/chambre de la cuisine, équipée d'une plaque de cuisson, d'un four et d'un réfrigérateur. La salle de bains est dotée d'une baignoire. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Le grand balcon donnant sur une cour intérieure verdoyante et paisible est un atout majeur. L'appartement est en excellent état, avec des éléments contemporains. La cage d'escalier est impeccable. Une buanderie commune avec machines à laver à pièces est à disposition. Une place de parking en sous-sol est disponible en option (25 000 €). Le prix total de ce bien est de 285 000 €. Ce complexe résidentiel comprend 120 appartements et les charges mensuelles s'élèvent actuellement à environ 136 €. Au 31 décembre 2024, le fonds de réserve de l'immeuble était d'environ 514 000 €, dont environ 1 624 € étaient alloués à cet appartement. La rénovation du parking souterrain a été achevée en 2024. Cet appartement représente une excellente opportunité d'investissement dans un emplacement privilégié du centre-ville de Munich. Nous serions ravis d'organiser une visite et restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

Détails des commodités

- *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

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

Tout sur l'emplacement

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 Untersendling 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/ Neuhafer Berg (ca. 1,5 km)
- Deutsches Museum (ca. 6 km)
- Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- Gutshof Menterschweige (ca. 7 km)

Geschäfte / Supermärkte in der Nähe:

- Rewe: Flößergasse 6f
- Tegut: Passauerstr. 183
- Vinzenzmurr: Flößergasse 6f

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

- * S-Bahn-Station "Mittersendling", 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 "Obersendling" (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.

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 München – Sendling

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25036043 - 81369 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