

München – Sendling

# Zentral gelegenes Reihenhaus zum Einstieg in den Münchener Häuser-Markt

????????? ??????????: 25286129



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

???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 104 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 119 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?? ??? ??????

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25286129                           |
| ???????????         | ca. 104 m²                         |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????               |
| ?????????           | 4                                  |
| ????????????? ???   | 2                                  |
| ???????????         |                                    |
| ???????????         | 2                                  |
| ????? ????????????? | 2004                               |
| ????? ????????????? | 1 x ??????, 49000<br>EUR (???????) |

|                     |                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????       | 899.000 EUR                                                                                   |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ????? ????????????? | 2020                                                                                          |
| ?????????           | ???????                                                                                       |
| ???????????????     |                                                                                               |
| ????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????, ????????? |

??????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

????????????? ??????????

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH     |
| ????????????     | 30.10.2035 | ??????????       |               |
| ???????????????? |            | ??????           | 41.60 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ??????????       | A             |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ???? ??????????? | 2004          |
|                  |            | ???????? ?? ??   |               |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ???????????????? |               |

??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?? ????????



???????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?? ?????????



??????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?? ????????



??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?? ????????



??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

??? ?????? ??????????

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

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaushaus 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 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.

??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25286129 - 81369 München – Sendling

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

?????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25286129 - 81369 München – Sendling

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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