

München - Sendling

# Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung in gemütlicher Atmosphäre

Αριθμός ακινήτου: 26023012



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 398.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 50,58 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Με μια ματιά

|                           |  |                  |   |
|---------------------------|--|------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου          | 26023012                                       | Τιμή αγοράς      | 398.000 EUR   |
| Επιφάνεια                 | ca. 50,58 m <sup>2</sup>                       | Διαμέρισμα       | Πάτωμα  |
| Πάτωμα                    | 1  | Προμήθεια        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Δωμάτια                   | 2  |                  |   |
| Κατάσταση του<br>ακινήτου | 1  |                  |   |
| τουαλέτα                  | 1  | Έτος ανακαίνισης | 2024  |
| Έτος κατασκευής           | 1994   | Έπιπλα           | Εντοιχιζόμενη<br>κουζίνα, Μπαλκόνι  |
| Χώρος<br>στάθμευσης       | 1 x Υπογείο<br>πάρκινγκ, 25000<br>EUR (Πώληση) |                  |   |

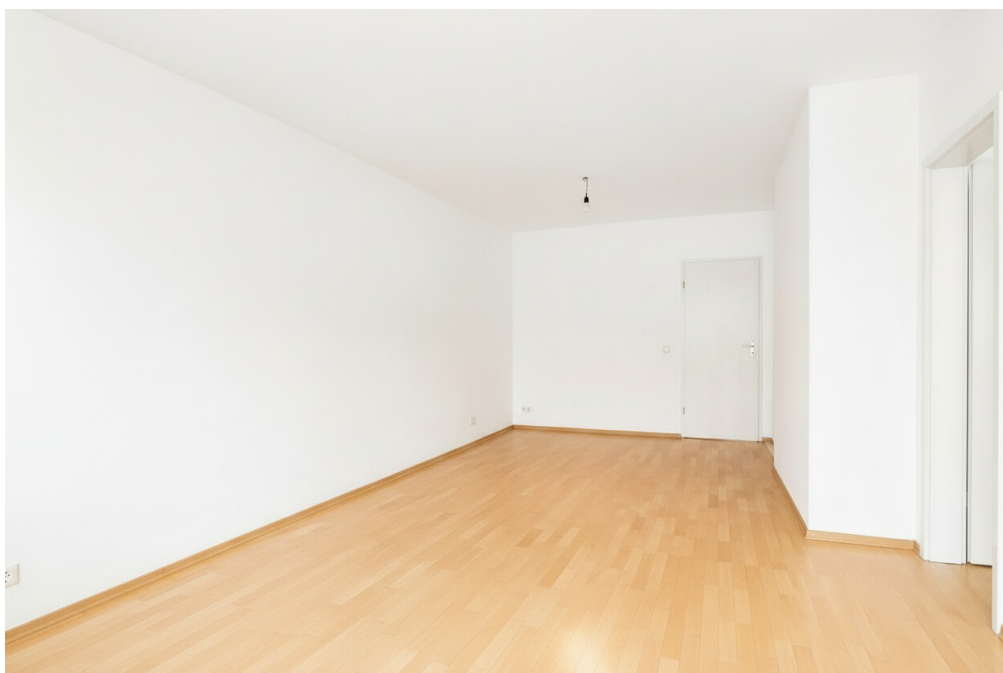
Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                             |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                   |
| Πηγή ενέργειας                      | Βαρύ φυσικό αέριο | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 131.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 07.08.2027        | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | E                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο             | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1994                        |

Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



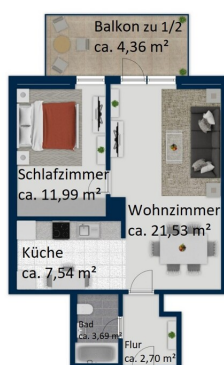
Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Sendling-Westpark überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen und den Wohnraum mit viel Tageslicht durchfluten.

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und in einem gut gepflegten Zustand.

Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die gefragte Lage in Sendling-Westpark, die Nähe zum Westpark sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und attraktiver Nutzungsperspektive.

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* Gut nutzbare 2-Zimmer-Raumaufteilung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Einbauküche
- \* Balkon in Südausrichtung
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- \* Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- \* Nähe zum Westpark
- \* Ab 01.07.2026 bezugsfrei
- \* Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger
- \* Nachhaltiges Wertentwicklungspotenzial

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit nur acht Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt angrenzend an den Südpark (Sendlinger Wald). Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer geringen Verkehrsbelastung.

In der Nähe befindet sich die Buslinie 132, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden U-Bahn-Stationen ermöglicht.

Der angrenzende Südpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Neben weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen stehen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung, darunter ein Skatepark sowie weitere Flächen für Outdoor-Aktivitäten.

Ergänzend ist der beliebte Westpark in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und erweitert das Freizeitangebot mit zusätzlichen Grünflächen, Seen, Wegen sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter urbaner Anbindung.

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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