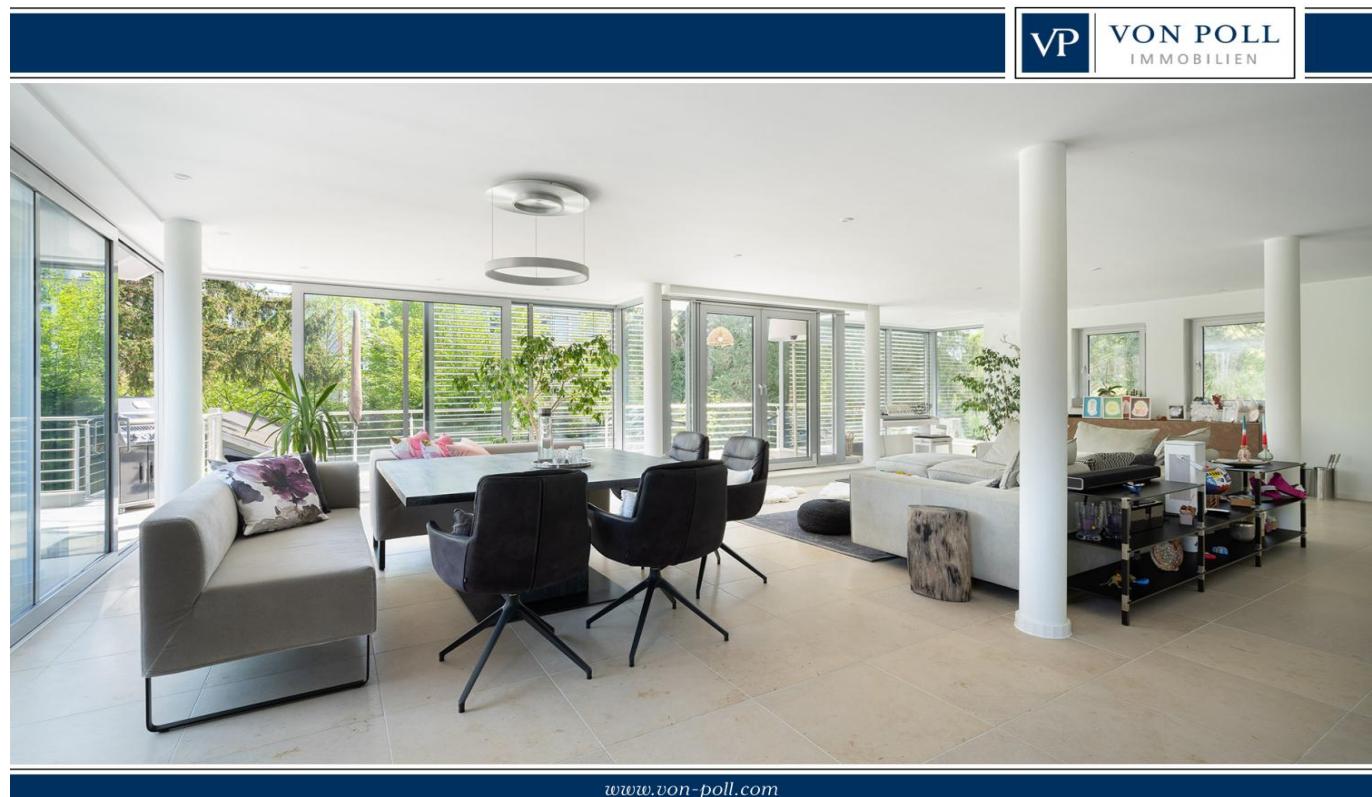


München – Obersendling

Sokoldalú ingatlan a város déli részén - színtiszta életöröm saját medencével és több mint 520 m² lakóterülettel.

VP azonosító: 25251030



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 379,85 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 850 m²

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Áttekintés

VP azonosító	25251030	Vételár	3.349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 379,85 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2004	Hasznos terület	ca. 147 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Elektro	Végso energiafogyasztás	63.50 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	09.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



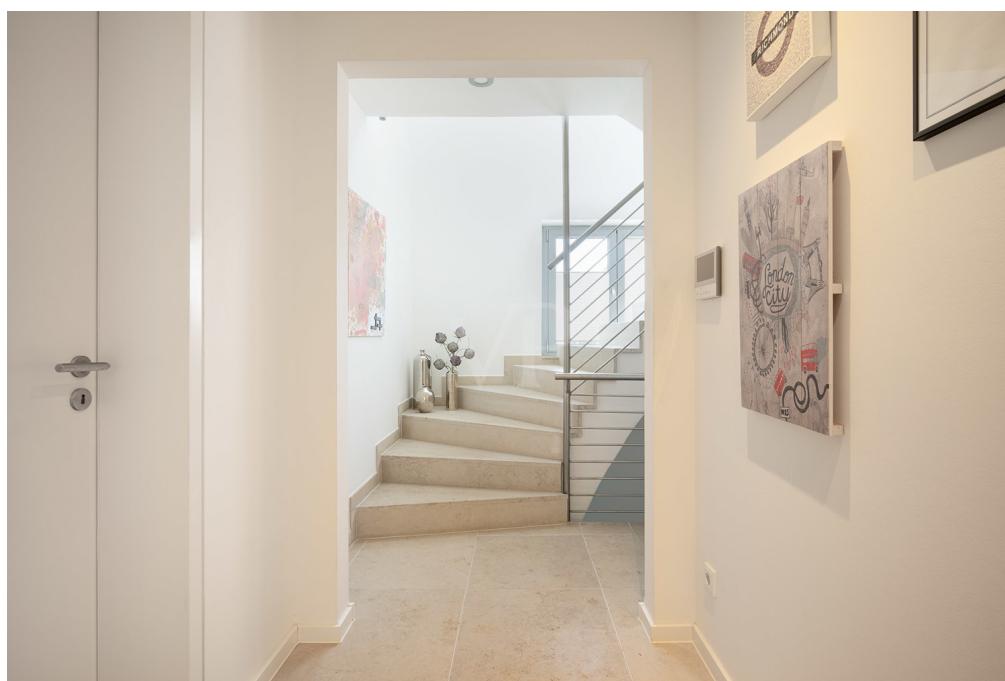
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



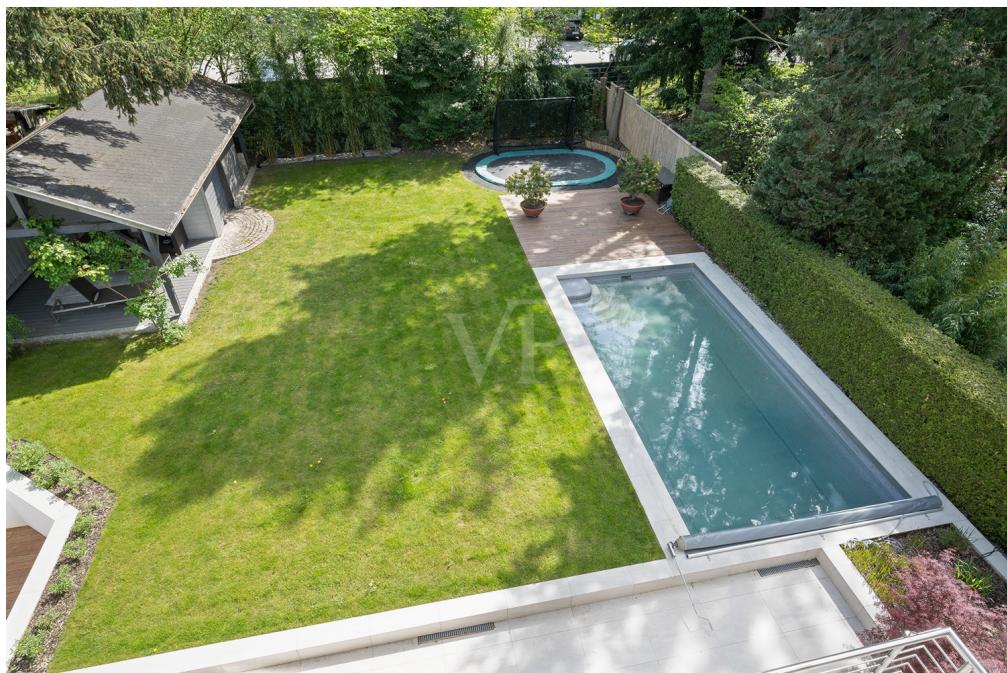
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az ingatlan



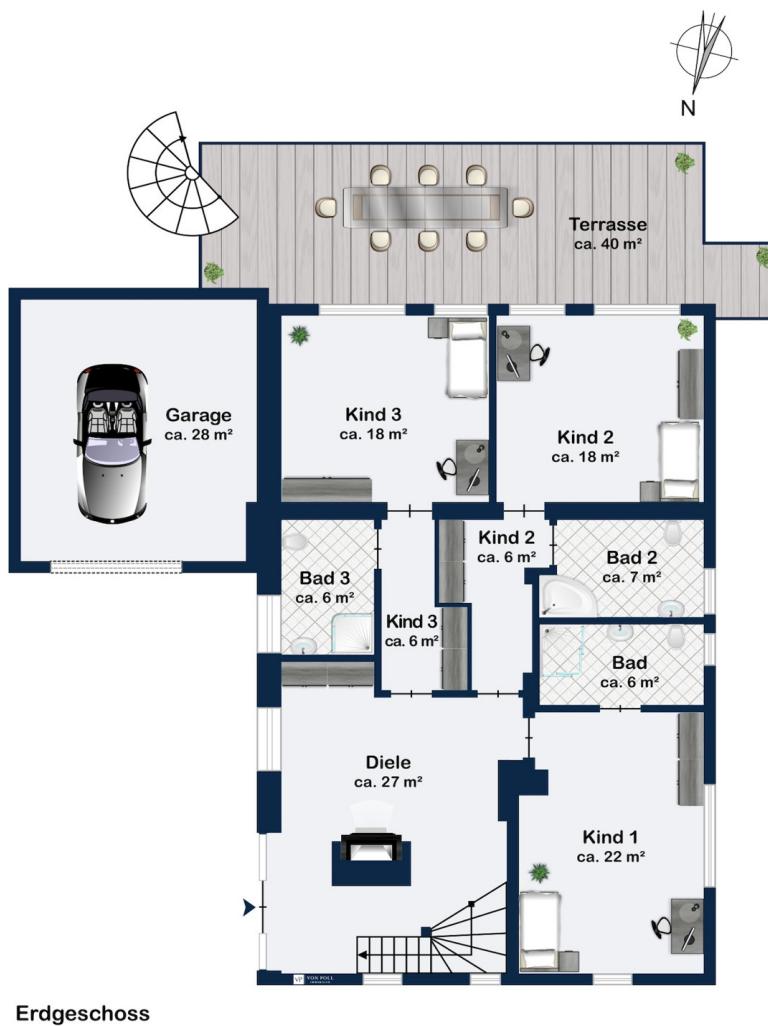
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

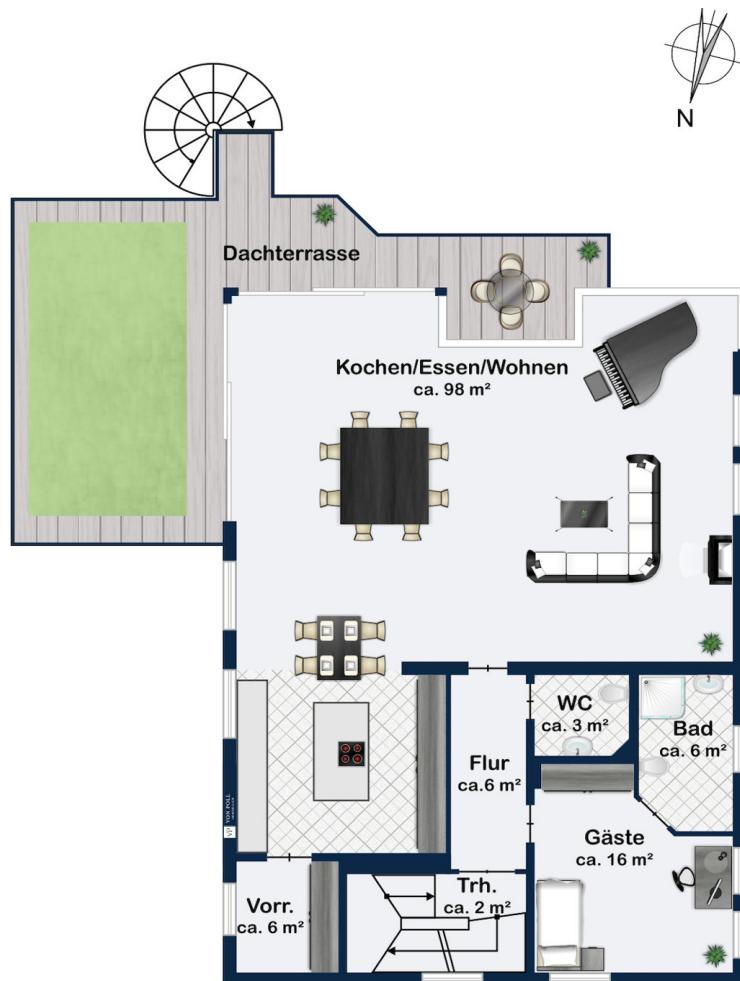
Az ingatlan



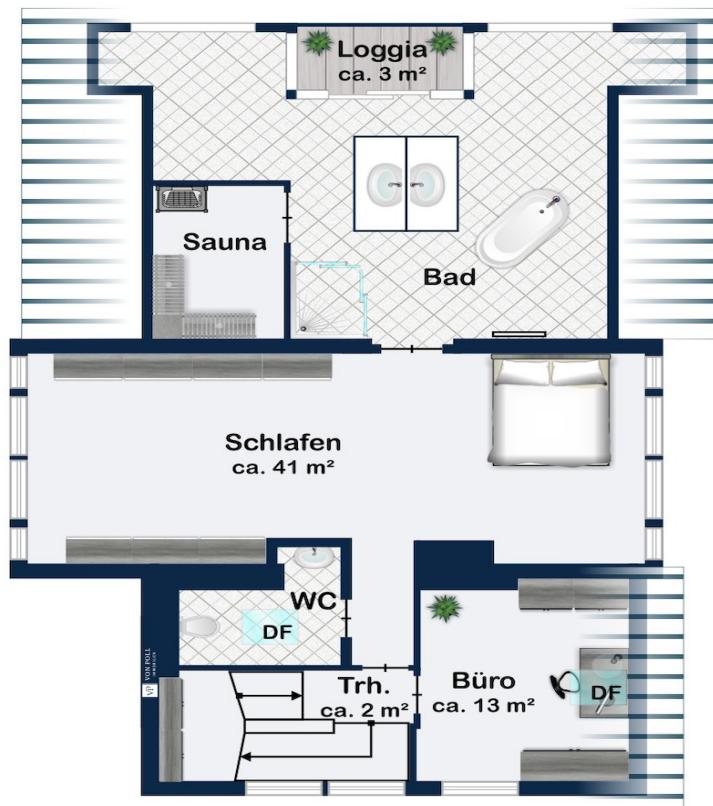
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Alaprajzok

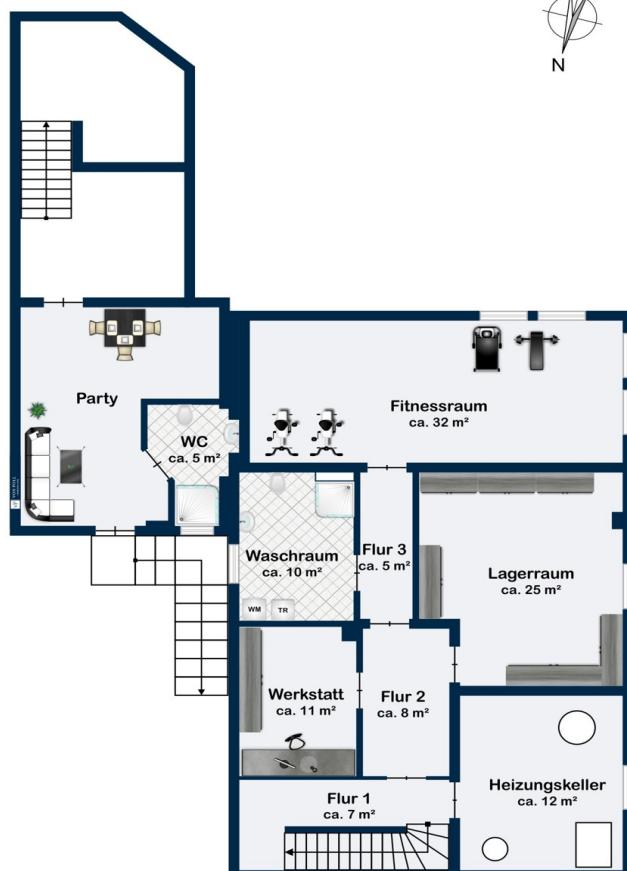




Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Használja ki ennek a vonzó családi háznak a hatalmas lehetőségeit, körülbelül 379 m² lakótérrel! Négy emelet kínál számos rugalmas lakhatási lehetőséget, beleértve a vendégek, nagyszülok, tinédzserek és egy dolgozószoba elhelyezését. A földszintet teljesen felújították, és jelenleg a család gyermekei laknak. Három különálló hálószobával rendelkezik, mindegyikhez saját fürdoszoba, kijárat a kertbe medencével és kerti házikóval, valamint egy tágas eloszoba. Az elso emeleten található tágas nappali, hívogató üveghomlokzatával, teraszával és kandallójával igazi fény pont. Itt minden megtalál, amire vágyhat: étkezést, társalgást, nappalit és egy dizájner konyhát fazoszigettel, reggelizopulttal, márka sütőkkel, rozsdamentes acél munkalapot beépített mosogatóval és egy különálló, elválasztott elokészítő konyhát. Ezen az emeleten található még egy vendégszoba saját fürdoszobával és egy további vendég WC is. Természetesen a felső vagy az alsó teraszón is élvezheti a napsütést. A legfelső emeleten a tágas hálószobában, az öltözőben és a pezsgofürdővel, zuhanyzóval és finn szunaival felszerelt extra nagy fürdoszobában teljes nyugalomra lelhet. Egy kis erkély pihentető kikapcsolódást kínál egy jól megérdemelt sauna záras után. Ezen a szinten található még egy hálószoba vagy iroda, valamint egy plusz WC is. Az alagsorban egy sokoldalúan használható hobbiszoba, egy mosókonyha további zuhanyzóval és WC-vel, valamint különféle tároló- és háztartási helyiségek találhatók. Itt alakítottak ki egy zuhanyzós és konyhasarokkal ellátott rendezvényszobát is, amely az építési hatóság szerint nem állandó használatra vagy bérbeadásra szolgál. A déli fekvésű kertben egy másik különlegesség várja: a futött kültéri medence! Emellett megtalálja a szükséges infrastruktúrát egy földszinti trambulinhoz, egy teraszhoz és egy igazán tágas kerti fészerhez. Ez az egyedülálló ingatlan kihagyhatatlan látnivaló. Foglaljon le személyes megtekintési idopontot még ma, hogy saját maga is megtapasztalhassa ezt a gyöngyszemet!

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Részletes felszereltség

- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Umfassend renoviert
- Teilweise kernsanierter
- Eigene Etage für die Kinder
- Eigene Etage für die Eltern
- Beheizbarer Pool im Garten
- Obergeschoss und Dachgeschoss umfassend renoviert
- Sauna & freistehende Badewanne im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Küche
- Zusätzliche Vorbereitungsküche
- Südterrasse im Erd- und Obergeschoss
- Grundwasser-Wärmepumpe in 2022 eingebaut
- Fußbodenheizung in Erd-, Ober und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Hobbyraum
- BUS System
- Glasfaseranschluss
- Rollläden oder Jalousien an den Fenstern, elektrisch
- Naturstein im Obergeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Wärmedämmung
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Klimaanlage im Büro Dachgeschoss
- Partyraum mit Teeküche und Bad im Untergeschoss mit eigenem Zugang und Terrasse
- Gartenhaus
- Fahrradhaus
- und vieles mehr!

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Minden a helyszínrol

Mittersendling I Sendling-Westpark

Der Stadtteil Mittersendling zeichnet sich durch seine Zentrumsnähe und exzellente Verkehrsanbindung aus. Die Immobilie wird von zahlreichen Grünanlagen umschlossen. "Grünes" Wohnen im Herzen der Landeshauptstadt!

Für ausgiebige Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Freien sind viele Parks und Spielplätze vorhanden. Isar, Flaucher und Tierpark lassen sich hervorragend mit dem Rad ansteuern. Auch beliebte Wochenendziele wie Ammersee, Starnberger See oder Tegernsee sind nicht weit weg.

Zu Fuß können Sie bequem Supermärkte, Restaurants , Baumarkt und Fitnessstudio erreichen. Auch Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen können bequem erreicht werden. Für die MIS in Starnberg gibt es eine Busverbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr stehen U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

- S-Bahnstation „Mittersendling“ (Linie S7) - ca. 15 Gehminuten entfernt
- U-Bahnstation „Aidenbachstraße“ (Linie U3) – ca. 13 Gehminuten entfernt
- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A96 – ca. 5 Minuten entfernt, B11 3 Minuten entfernt
- Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten mit der S7 entfernt)
- Biergarten "Augustiner Schützengarten" - 10 Fußminuten
- Isar Auen – ca. 10 Fahrradminuten entfernt
- Starnberger See – ca. 20 Minuten, Ammersee – ca. 25 Minuten, Tegernsee – ca. 40 Minuten

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München

Tel.: +49 89 - 55 27 848 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com