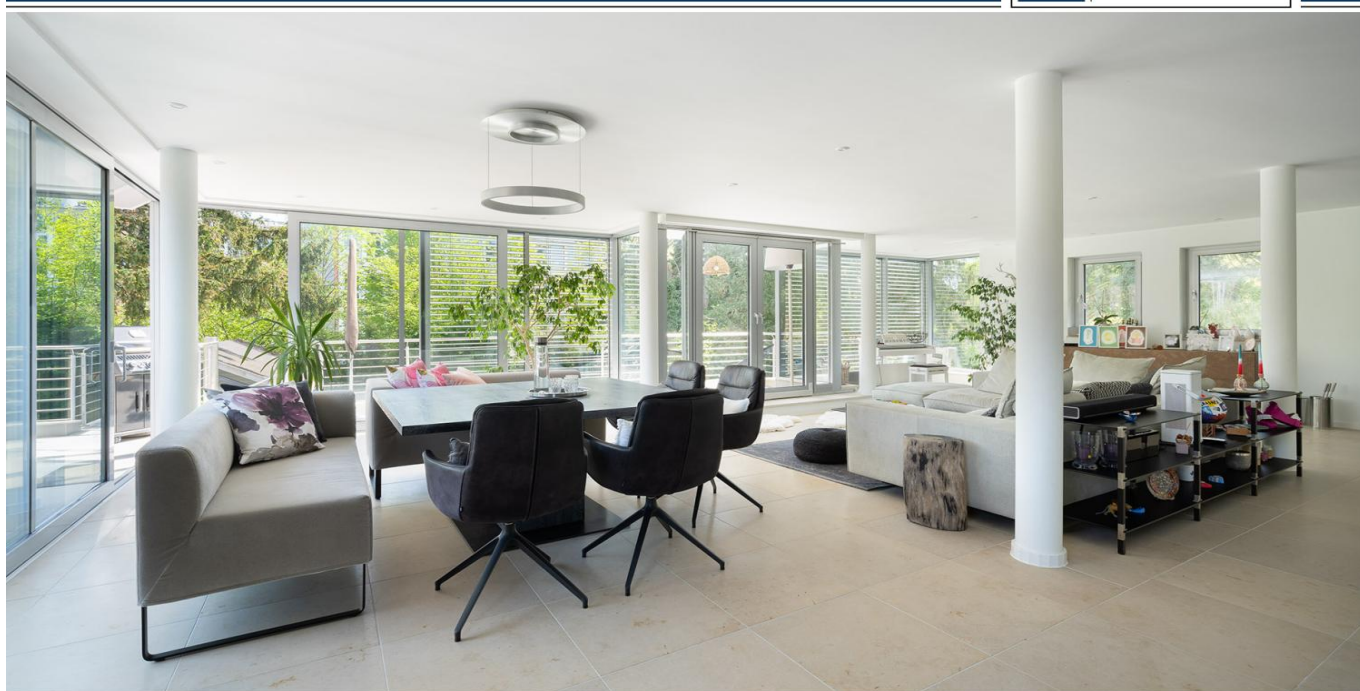


München – Obersendling

# Sokoldalú ingatlan a város déli részén - szintishta életöröm saját medencével és több mint 520 m<sup>2</sup> lakóterülettel.

VP azonosító: 25251030



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

VÉTELÁR: 3.349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 379,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 850 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

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

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25251030                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 379,85 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 7                         |
| Hálósobák             | 6                         |
| Fürdoszobák           | 7                         |
| Építés éve            | 2004                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                             |                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 3.349.000 EUR                                                                                |
| Ház                         | Családi ház                                                                                  |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2020                                                                                         |
| Az ingatlan állapota        | Részleges Felújított                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                      |
| Hasznos terület             | ca. 147 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Erkély |

VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Elektro     |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.10.2028  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 63.50 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



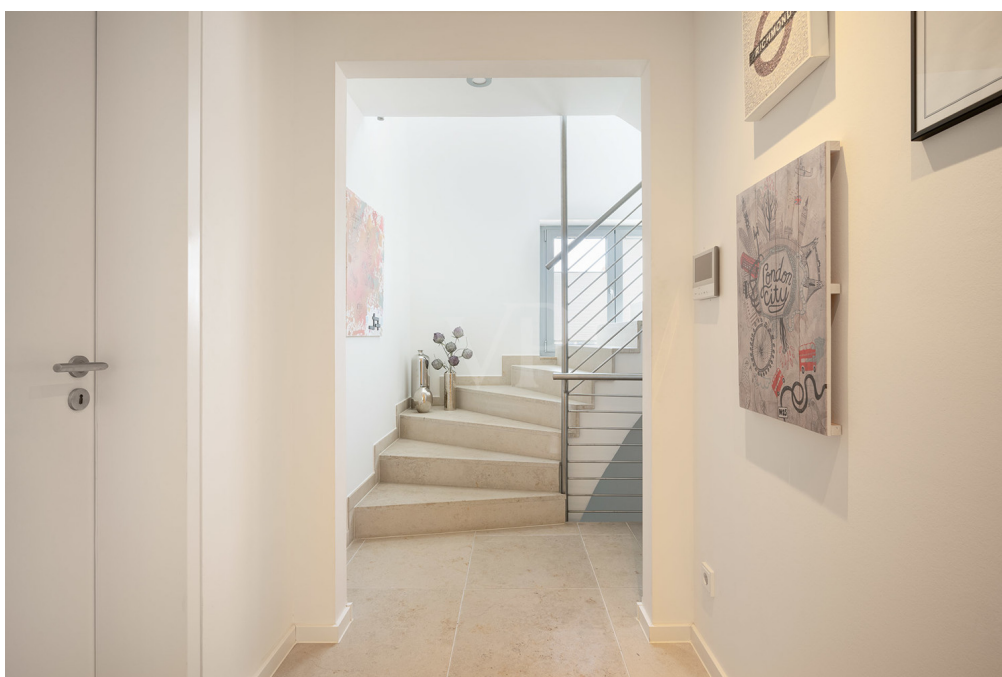
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Az ingatlan



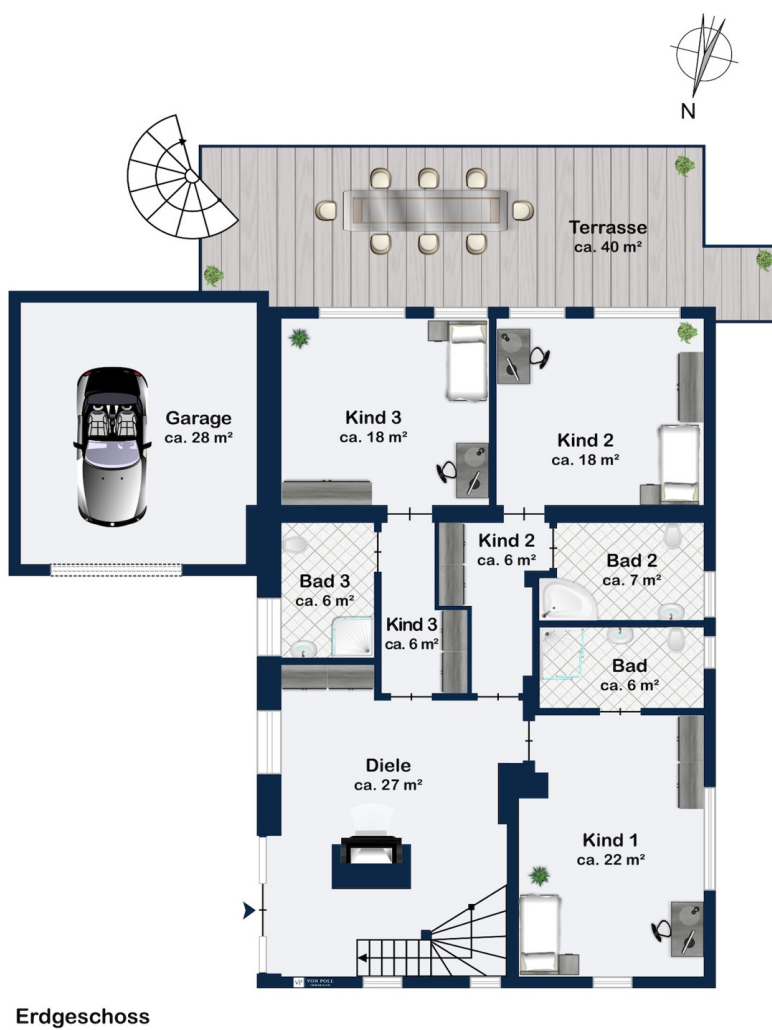
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Az ingatlan



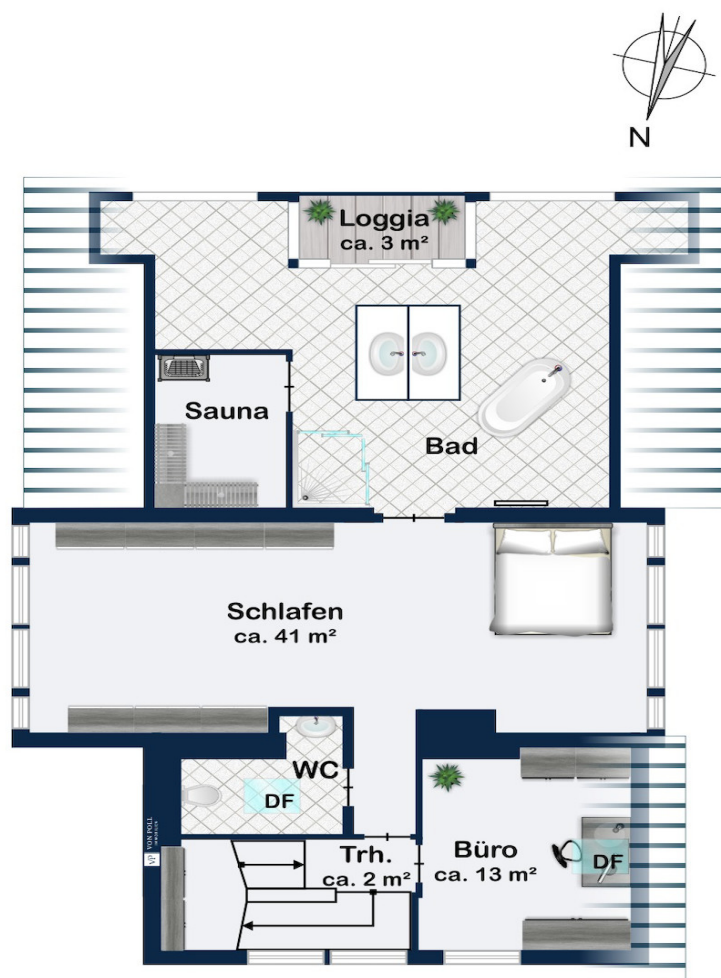
VP azonosító: 25251030 - 81369 München – Obersendling

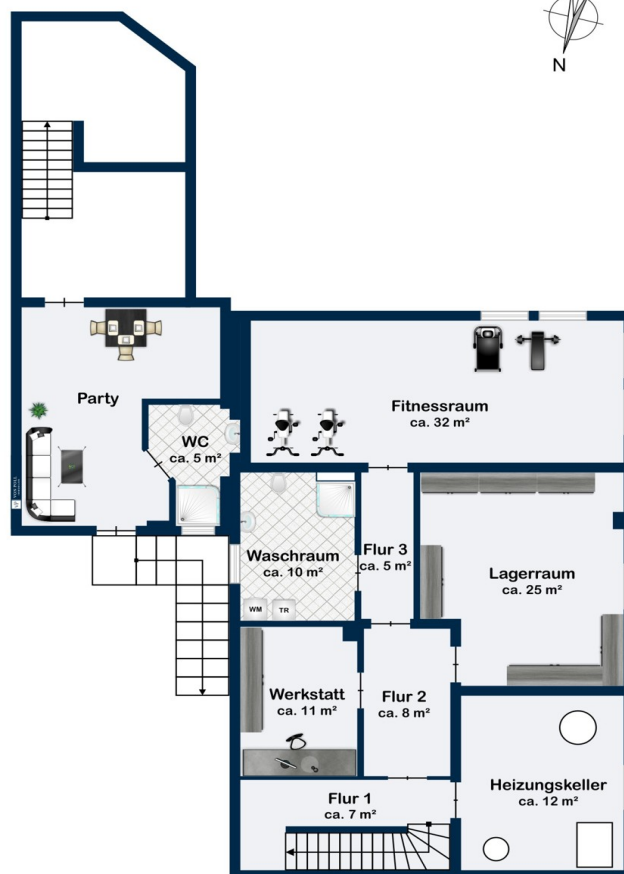
## Alaprajzok





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 első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Használja ki ennek a vonzó családi háznak a hatalmas lehetőségeit, körülbelül 379 m<sup>2</sup> lakótérrel! Négy emelet kínál számos rugalmas lakhatási lehetőséget, beleértve a vendégek, nagyszülök, tinédzserek és egy dolgozószoba elhelyezését. A földszintet teljesen felújították, és jelenleg a család gyermekei laknak. Három különálló hálósobával rendelkezik, mindegyikhez saját fürdőszoba, kijárat a kertbe medencével és kerti házikóval, valamint egy tágas elosztó. Az első emeleten található tágas nappali, hívogató üveghomlokzatával, teraszával és kandallójával igazi fénypont. Itt mindent megtalál, amire vágyhat: étkezőt, társalgót, nappalit és egy dizájn konyhát fozoszigettel, reggelizopulttal, márkás készülékekkel, rozsdamentes acél munkalapot beépített mosogatóval és egy különálló, elválasztott elokészítő konyhát. Ezen az emeleten található még egy vendégszoba saját fürdőszobával és egy további vendég WC is. Természetesen a felső vagy az alsó teraszon is élvezheti a napsütést. A legfelső emeleten a tágas hálósobában, az öltözőben és a pezsgőfürdővel, zuhanyzóval és finn szaunával felszerelt extra nagy fürdőszobában teljes nyugalomra lelhet. Egy kis erkély pihentető kikapcsolódást kínál egy jól megérdemelt szaunázás után. Ezen a szinten található még egy hálósoba 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 futott 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 időpontot 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 kernsaniert
- 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 helyszínról

### Mittersendling | 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 Minute 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/(m<sup>2</sup>\*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.

#### 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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