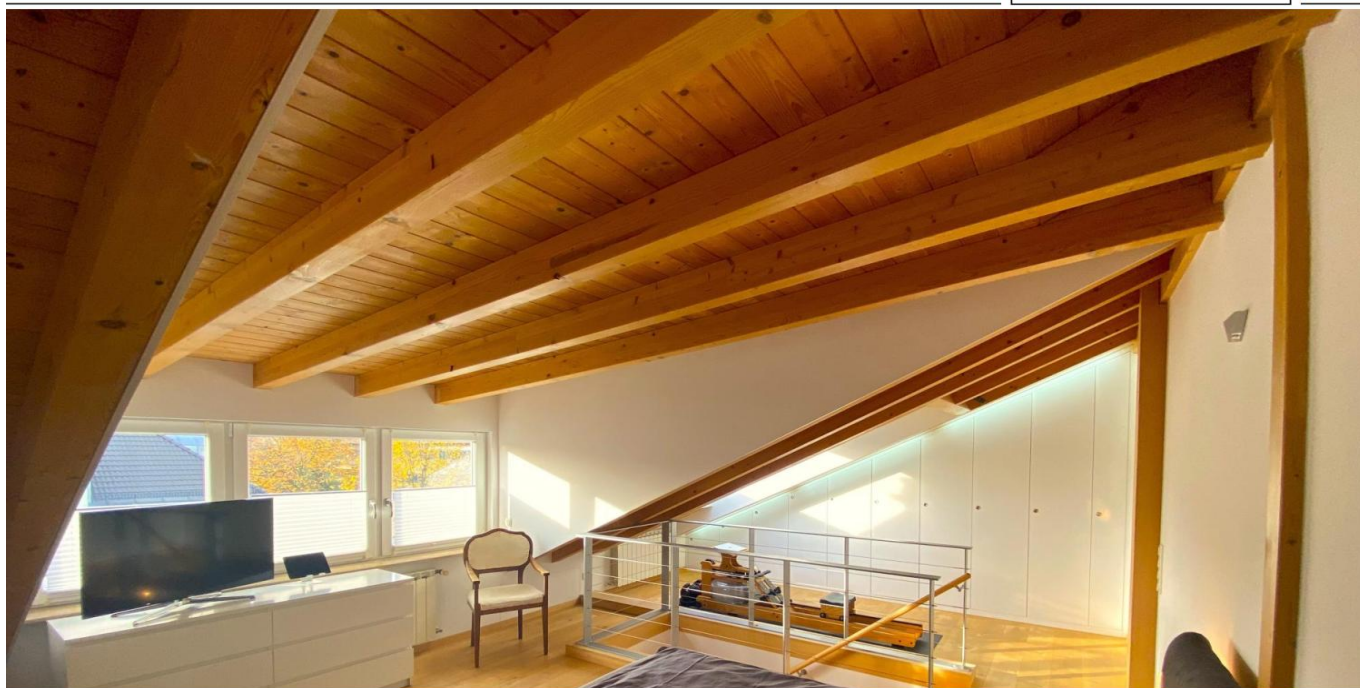


München – Sendling

# Központi fekvésű sorház a müncheni ingatlanpiacra való belépéshez

VP azonosító: 25286129



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

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 119 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

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

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Áttekintés

VP azonosító	25286129
Hasznos lakótér	ca. 104 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	899.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	30.10.2035	Végso energiafogyasztás	41.60 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Minden a helyszínról

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



VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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