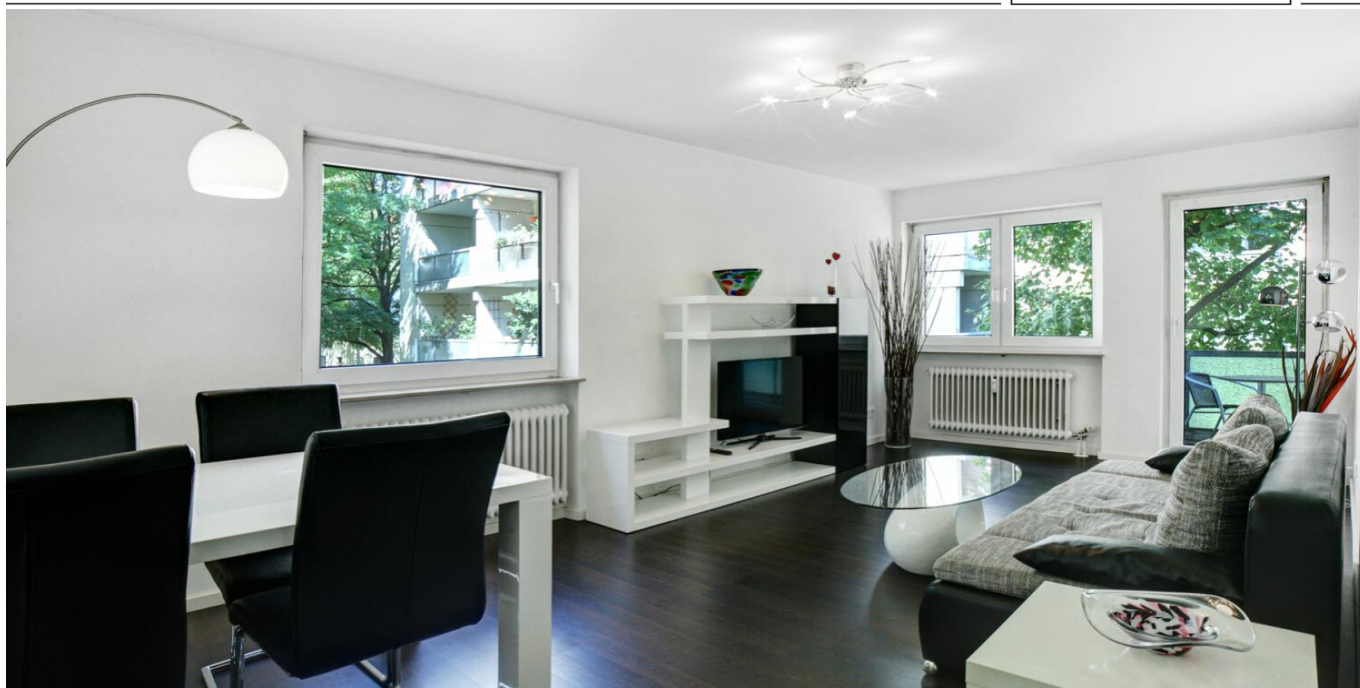


München – Sendling

## 3 szobás apartman két erkéllyel – ideális családok, párok vagy közös lakások számára

VP azonosító: 25036031



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

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

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Áttekintés

VP azonosító	25036031
Hasznos lakótér	ca. 74,78 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Kettos, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	649.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.11.2028
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	154.95 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

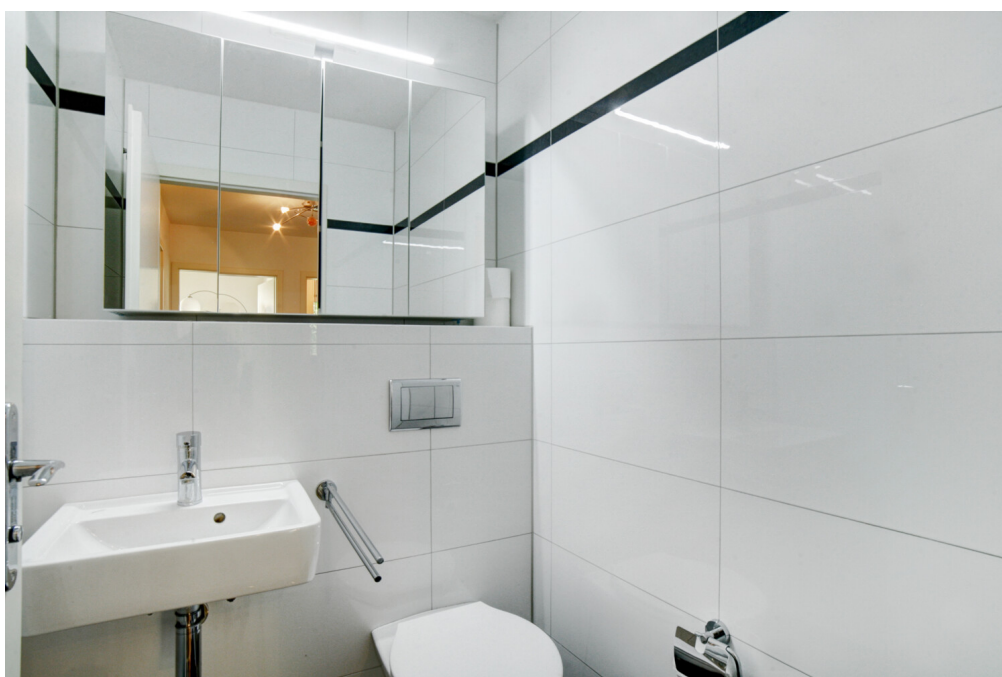
## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

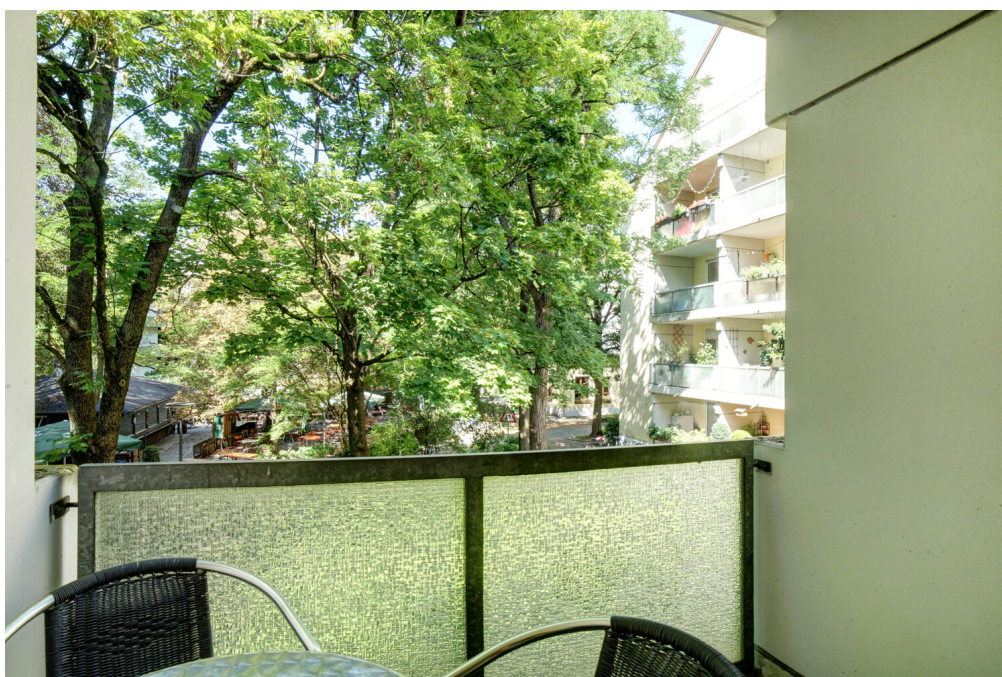
## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Az ingatlan

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,67% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand 01.09.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Alaprajzok



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



**VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Az első benyomás

Egy jól karbantartott München-Sendling negyedbeli lakóház első emeletén található ez a bájos, 3 szobás lakás, amely átgondolt elrendezésével és világos, barátságos légkörével nyugodt. A funkcionális alaprajz már belépéskor azonnal szembetűnő: közvetlenül jobbra található egy fürdőszoba és egy külön WC – praktikus és kényelmes, különösen mindennapi használatra vagy közös lakhatásra. Közvetlenül elöl található a tágas hálószoba, amely rengeteg természetes fénnel és kényelmes mérettel büszkélkedhet. Mellette található egy másik szoba, amely ideális gyerekszobaként vagy dolgozószobaként, és közvetlen hozzáférést biztosít a két erkély egyikéhez. A folyosó a nappaliba vezet – a pihenés és a társasági élet központi helyszínére. Innen szintén ki lehet jutni az erkélyre, ami tovább fokozza a lakhatási élményt. Egy szomszédos folyosó egy praktikus tárolóhelyiségbe vezet, mosógép csatlakozással és további tárolóhellyel. A lakás a beépített konyhával zárul, amely közvetlen hozzáférést biztosít egy második erkélyhez is – tökéletes a szabadtéri reggeli elfogyasztásához. Ez a lakás nemcsak hívogató hangulatával, hanem sokoldalúságával is lenyűgöző. Jól megtervezett elrendezésének, külön WC-jének és kiváló közlekedési kapcsolatainak köszönhetően ez a lakás ideális párok, kis családok vagy közös lakhatási módok számára – ez meggyőző érv mind a saját tulajdonú lakást bérlok, mind a befektetők számára. A lakáshoz tartozik egy kétszintes mélygarázsban lévő parkolóhely is, amely 20 000 euróért megvásárolható, és amely bőséges helyet kínál akár egy terepjárónak is. A tetőtérben található tágas, körülbelül 8 m<sup>2</sup>-es tárolórekesz további tárolási lehetőséget biztosít. A teljes vételár 649 000 euró, plusz a kétszintes parkolóhely (20 000 euró), összesen 669 000 euró. A tárolórekesz és a kétszintes mélygarázsban lévő parkolóhely jelenleg bérbe van adva.

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Részletes felszereltség

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss  
Gepflegtes Mehrfamilienhaus in München-Sendling  
Zwei Balkone – vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich  
Funktionaler Grundriss mit separatem WC und Badezimmer  
Großzügiges Schlafzimmer und vielseitig nutzbares Kinder-/Arbeitszimmer  
Praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss  
Einbauküche mit Balkonzugang – ideal für Frühstück im Freien  
Freundliches, helles Ambiente und gute Raumaufteilung  
Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)  
Großzügiges Speicherabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>) im Dachboden  
Sehr gute Anbindung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Paare, Familien, Wohngemeinschaften, Kapitalanleger)



**VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktiven Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Sendling, der urbanes Leben und wohnliche Ruhe auf besondere Weise verbindet. Sendling überzeugt durch seine lebendige Nachbarschaft mit einem bunten Mix aus kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und einer großen Auswahl an Restaurants. Gleichzeitig findet man hier ruhige Straßen und grüne Rückzugsorte, die zum Entspannen einladen. Wer durch die Straßen schlendert, spürt sofort die besondere Atmosphäre: ein Viertel, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise vereint und dabei eine einladende, menschliche Nachbarschaft bietet.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein: Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch des Stemmerhofs mit seinem Bio-Marktfair oder entspannte Stunden in den nahegelegenen Parks – alles ist bequem erreichbar und macht den Stadtteil besonders lebenswert.

Auch in Sachen Infrastruktur überzeugt Sendling auf ganzer Linie: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Vom Harras aus benötigt man ca. 10 Minuten zum Marienplatz und ca. 12 Minuten zum Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Poccistraße (U3/U6) verbindet den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Stadtzentrum.

Für Autofahrer bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Über die nahegelegenen Hauptstraßen und Autobahnen erreicht man schnell alle Teile Münchens. In ca. 10 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof und in etwa 15 Minuten zum Marienplatz, während auch der westliche Stadtteil Münchens bequem erreichbar ist. Gleichzeitig öffnen sich von hier aus die Alpen Richtung Garmisch-Partenkirchen oder der Starnberger See – ideal für sportliche Aktivitäten, entspannte Wochenenden oder Tagesausflüge in die Natur. Weitere Naherholungsgebiete wie der Ammersee oder die Isarauen südlich der Stadt lassen sich ebenfalls problemlos ansteuern, was die Lage besonders vielseitig und flexibel macht.

Wer urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität miteinander verbinden möchte, findet hier den idealen Standort.

VP azonosító: 25036031 - 81373 München – Sendling

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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 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: 25036031 - 81373 München – Sendling

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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