

München – Sendling

Csendes apartman gyönyörü erkélyvel, kilátással a zöldövezetre - Untersendling

VP azonosító: 25036043



VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 34,23 m² • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

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

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Áttekintés

VP azonosító	25036043	Vételár	260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 34,23 m ²	Lakás	Apartment
Emelet	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1	Modernizálás / felújítás	2022
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1972	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	113.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	27.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



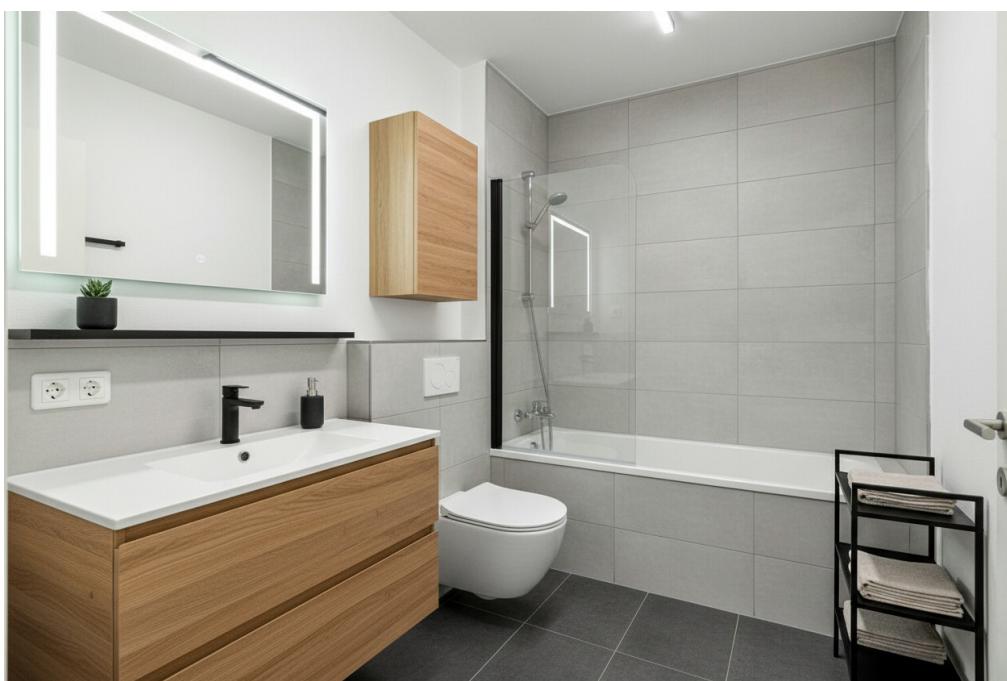
VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 25036043 - 81369 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 Nettodelihenehmbetrag von 350.000 €	
3,56% p.a.	
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,48% p.a. gebundener Sollzins	
gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.
3,51% p.a.	
3,56% p.a.	
4,19% p.a.	

Stand 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blumen pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott lakás egy jól felszerelt, gondosan karbantartott, 1972-ben épült társasházban. A harmadik emeleten található lakás könnyen megközelíthető lifttel. Körülbelül 34,23 négyzetméteres lakóterével ideális egyedülállók, ingázók vagy diákok számára, akik értékelik a hatékony életvitelt. A tágas nappali és hálószoba jól megtervezett és könnyen berendezhető. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek. Egy ajtó választja el a nappali/hálószobát a konyhától, amely tuzhellyel, sütovel és hutoszekrénnnyel van felszerelve. A fürdoszobában kád található. A privát pincehelyiségek további tárolóhelyet biztosít. Igazi fénypont a tágas erkély, amely a zöld és csendes udvarra néz. Az ingatlan kiváló, modern állapotban van. A lépcsoház kifogástalanul karbantartott. Közös mosókonyha érmebedobós mosógépekkel rendelkezésre áll. Külön megvásárolható egy mélygarázs parkolóhely (25 000 euróért). Az ingatlan teljes ára tehát 285 000 euró. A lakókomplexum összesen 120 lakásból áll, a havi rezsidíj jelenleg körülbelül 136 euró. 2024. december 31-én a teljes épület tartalékalapja körülbelül 514 000 euró volt, amelyből körülbelül 1624 eurót különítettek el erre a lakásra. A mélygarázs felújítása 2024-ben fejeződött be. Ez a lakás vonzó befektetési lehetőséget kínál München belvárosának egyik kiváló részén. Örömmel szervezünk Önnek egy megtekintést, és várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Részletes felszereltség

- *Großzügiges, helles Wohn-/Schlafzimmer
- *Teppichboden & PVC-Böden, Fliesen
- *Funktionales, innenliegendes Bad mit Badewanne
- *Balkon mit Blick ins Grüne
- *Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- * Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- * Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Kühlschrank
- Hausgeld & Rücklagen:
 - *Hausgeld: 136 €/monatlich
 - *Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt ca. 514 000 € / anteilig ca. 1624 €
- Besonderheiten:
 - *Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
 - * Leerstehend, bezugsbereit

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote.

Sie liegt im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses in Untersendling in sehr ruhiger Lage. Die Ausrichtung der Wohnung zeigt zum begrünten Innenhof.

Die Wohnung liegt nahe:

- Zu den Isarauen / Flaucher (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ca. 1,5 km)
- Zum Tierpark Hellabrunn (ca. 2 km)
- Zur Isarphilharmonie (Kulturzentrum Gasteig) (ca. 1,5 km)
- Freizeitpark Neuhausen/ Neuhauser Berg (ca. 1,5 km)
- Deutsches Museum (ca. 6 km)
- Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- Gutshof Mitterschweige (ca. 7 km)

Geschäfte / Supermärkte in der Nähe:

- Rewe: Flößergasse 6f
- Tegut: Passauerstr. 183
- Vinzenzmurr: Flößergasse 6f

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

- * S-Bahn-Station "Mittersendling", ca. 7 Minuten zu Fuß
- * Bushaltestelle "Flößergasse" Linie 134, ca. 1 Minute zu Fuß
- * Bushaltestelle "Tölzerstraße" ca. 6 Minuten zu Fuß
- * Bus Haltestelle "Schneemannstraße" ca. 9 Minuten zu Fuß
- * U-Bahn-Haltestellen in der Nähe: U3, Haltestelle "Obersendling" (ca. 11 Minuten zu Fuß)

Anbindung mit dem Auto:

Sowohl über die Lindwurmstraße, die Plinganserstraße als auch den Mittleren Ring ist die Wohnung hervorragend an die Innenstadt angebunden.

VP azonosító: 25036043 - 81369 München – Sendling

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25036043 - 81369 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com