

München - Sendling

Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung in gemütlicher Atmosphäre

VP azonosító: 26023012



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50,58 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

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

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Áttekintés

VP azonosító	26023012
Hasznos lakótér	ca. 50,58 m ²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	398.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	131.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.08.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az ingatlan



VP azonosító: 26023012 - 81379 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 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
www.growmytree.com
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Az also benyomás

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Sendling-Westpark überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen und den Wohnraum mit viel Tageslicht durchfluten.

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und in einem gut gepflegten Zustand.

Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die gefragte Lage in Sendling-Westpark, die Nähe zum Westpark sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Zuzüglich zur Wohnung kann ein Tiefgarageneinzelstellplatz in Höhe von 25.000 € erworben werden. Der Gesamtpreis beträgt 423.000 €.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und attraktiver Nutzungsperspektive.

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Részletes felszereltség

- * Gut nutzbare 2-Zimmer-Raumaufteilung
- * Bodentiefe Fenster
- * Einbauküche
- * Balkon in Südausrichtung
- * Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- * Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- * Nähe zum Westpark
- * Ab 01.07.2026 bezugsfrei
- * Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit nur acht Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt angrenzend an den Südpark (Sendlinger Wald). Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer geringen Verkehrsbelastung.

In der Nähe befindet sich die Buslinie 132, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden U-Bahn-Stationen ermöglicht.

Der angrenzende Südpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Neben weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen stehen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung, darunter ein Skatepark sowie weitere Flächen für Outdoor-Aktivitäten.

Ergänzend ist der beliebte Westpark in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und erweitert das Freizeitangebot mit zusätzlichen Grünflächen, Seen, Wegen sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter urbaner Anbindung.

VP azonosító: 26023012 - 81379 München - Sendling

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26023012 - 81379 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