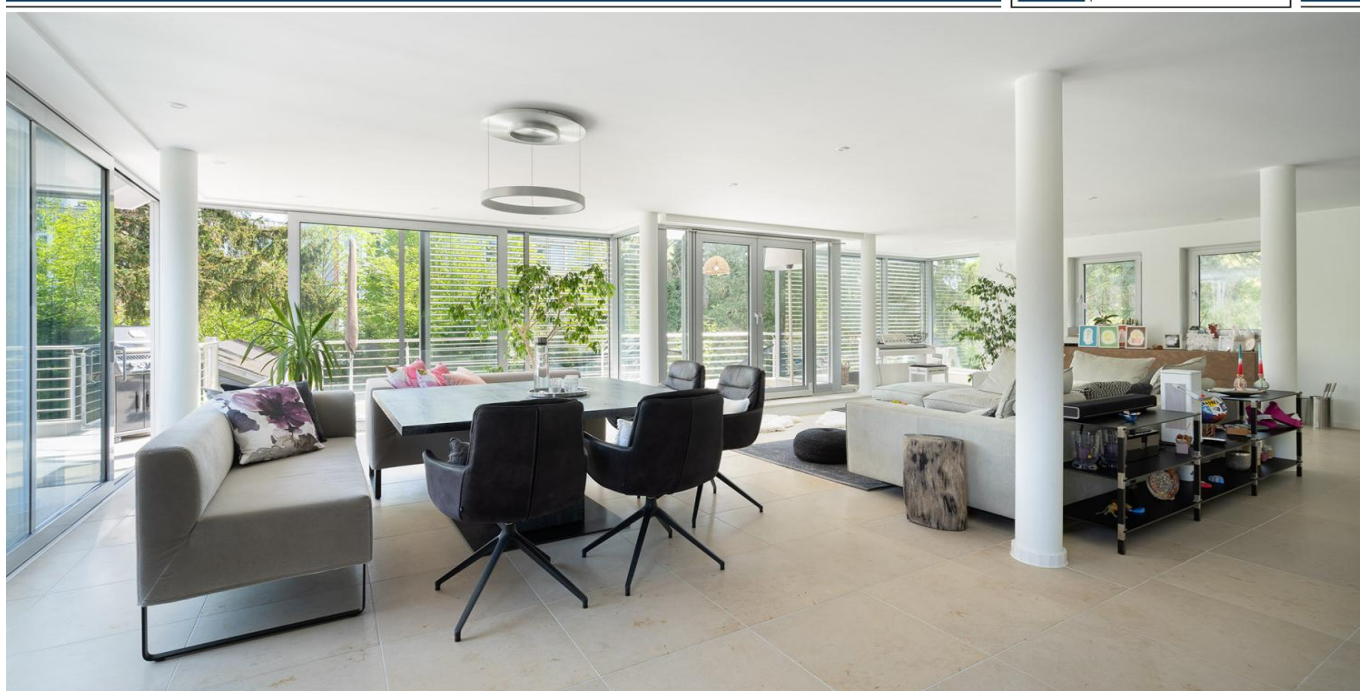


München – Obersendling

Proprietà poliedrica nella zona sud della città: pura gioia di vivere con piscina privata e oltre 520 m<sup>2</sup> di superficie abitabile.

Codice oggetto: 25251030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 379,85 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25251030                  |
| Superficie netta    | ca. 379,85 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 7                         |
| Camere da letto     | 6                         |
| Bagni               | 7                         |
| Anno di costruzione | 2004                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 3.349.000 EUR                                                                          |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                                   |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                              |
| Superficie lorda                   | ca. 147 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettro                              |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.10.2028                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 63.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                                |

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



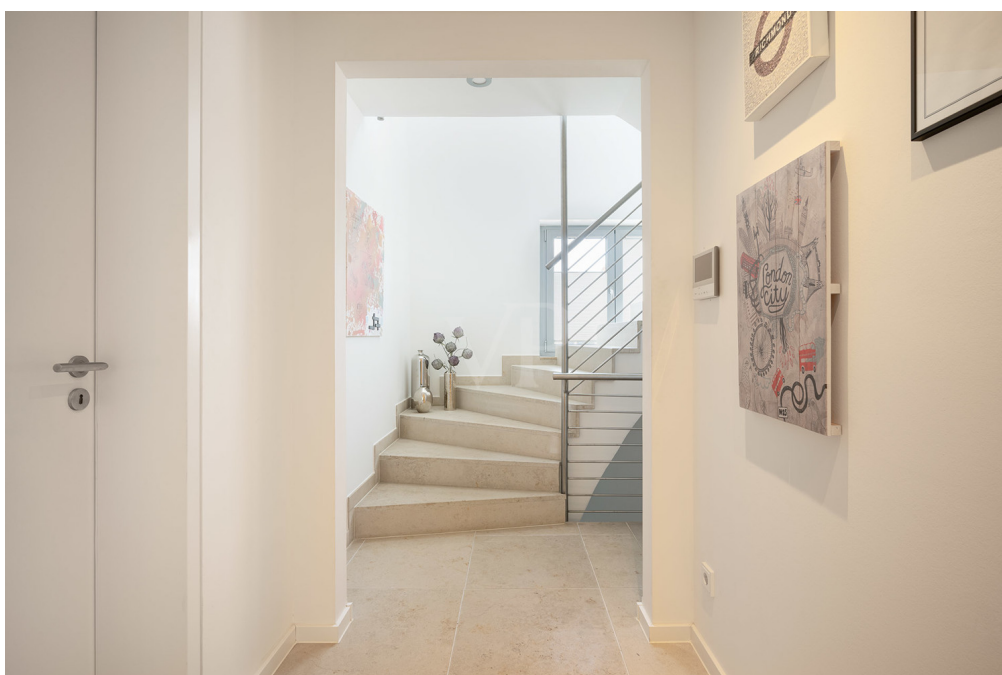
Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## La proprietà



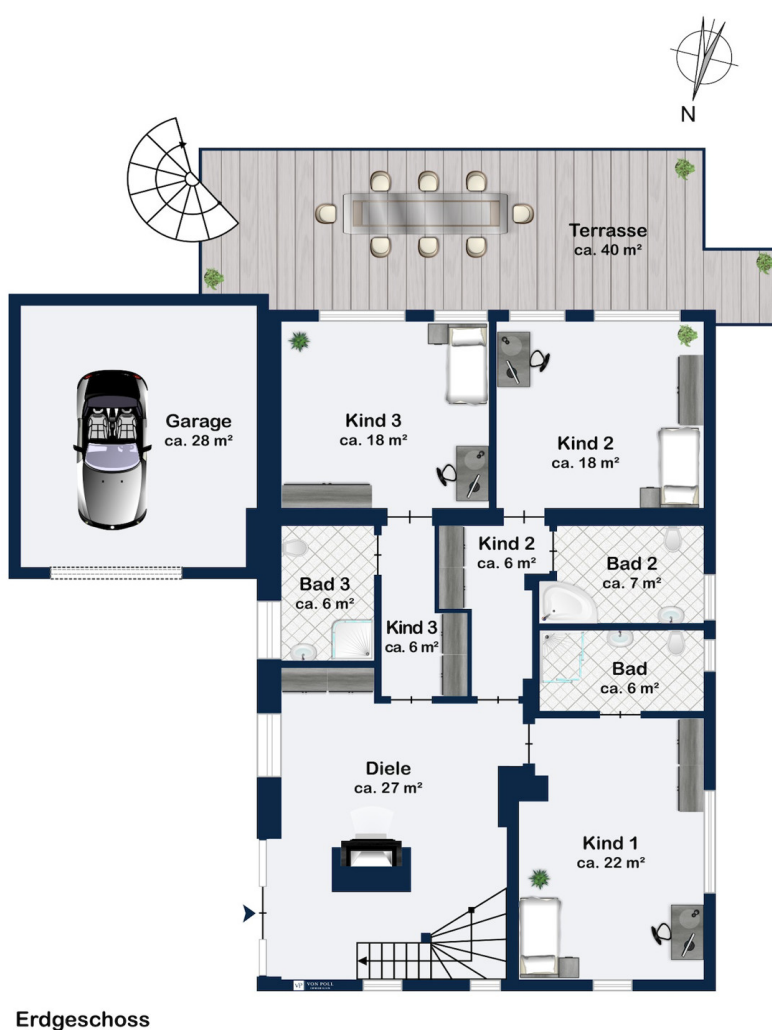
Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

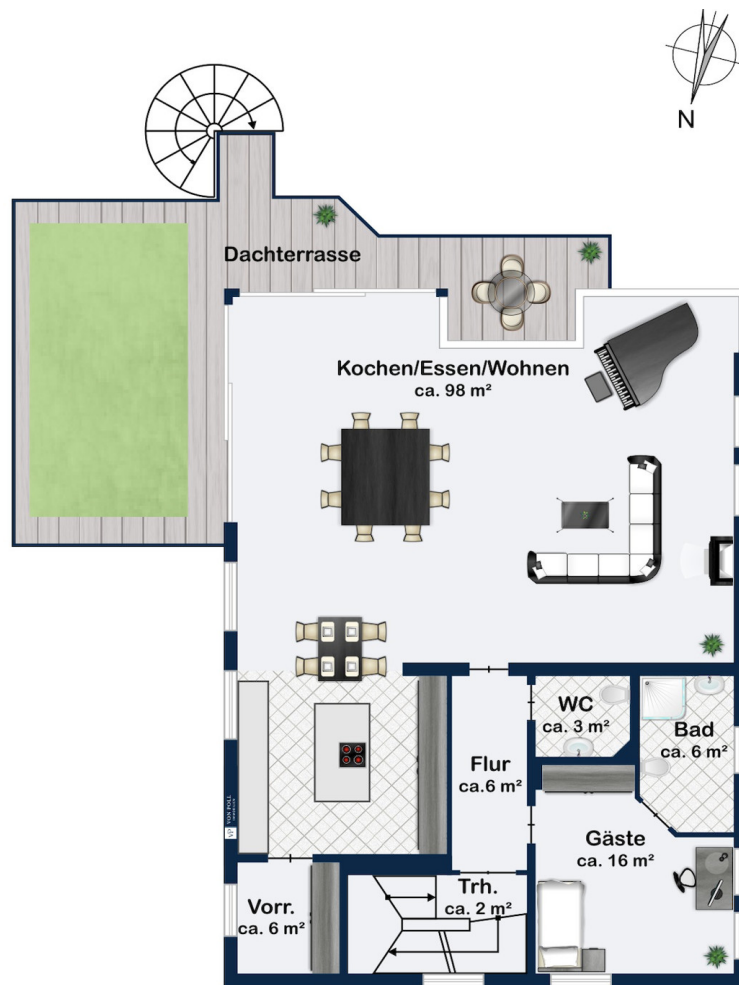
## La proprietà



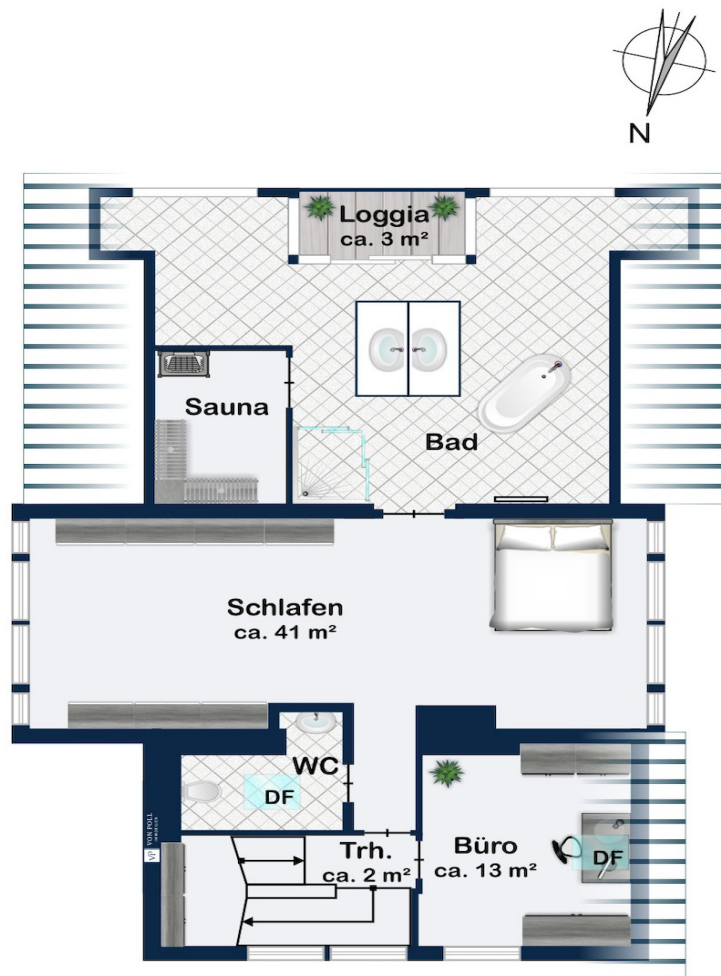
Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

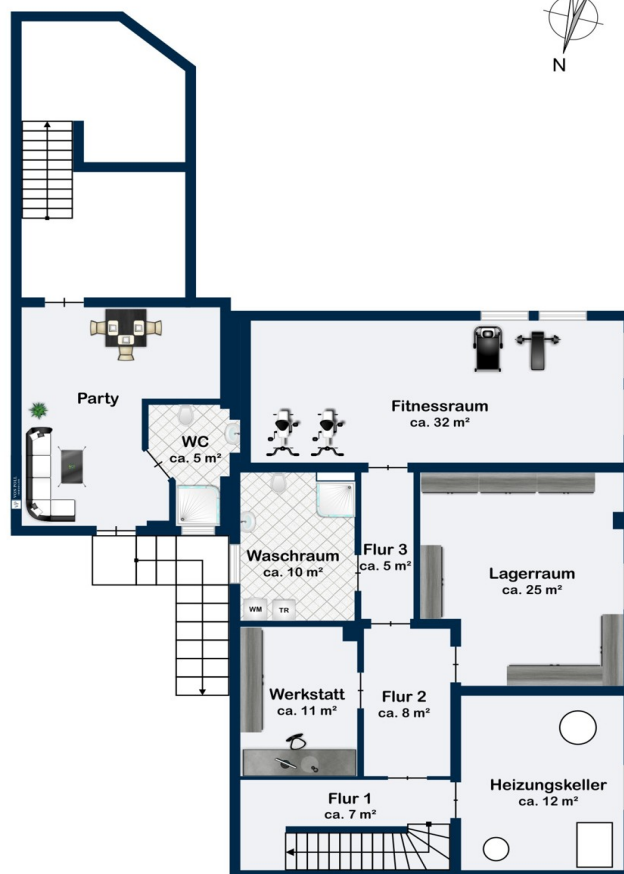
## Planimetrie





Obergeschoss

**Dachgeschoss**



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Sfruttate al massimo l'enorme potenziale di questa attraente casa di famiglia con circa 379 m<sup>2</sup> di superficie abitabile! Quattro piani offrono una varietà di opzioni abitative flessibili, tra cui alloggi per ospiti, nonni, adolescenti e un ufficio in casa. Il piano terra è stato completamente ristrutturato e attualmente ospita i figli della famiglia. Dispone di tre camere da letto separate, ciascuna con bagno privato, accesso al giardino con piscina e casetta da giardino e un ampio ingresso. L'ampia zona giorno al primo piano, con la sua invitante vetrata, la terrazza e il camino a vista, è un vero punto forte. Qui troverete tutto ciò che potreste desiderare: una zona pranzo, una zona soggiorno, un soggiorno e una cucina di design con isola di cottura, bancone per la colazione, elettrodomestici di marca, un piano di lavoro in acciaio inox con lavello integrato e una cucina separata e divisa. Su questo piano si trovano anche una camera per gli ospiti con bagno privato e un ulteriore WC per gli ospiti. Naturalmente, potrete godervi appieno il sole sulla terrazza superiore o inferiore. Al piano superiore, troverete il massimo della privacy nella spaziosa camera da letto principale, nella cabina armadio e nel bagno extra-large con vasca idromassaggio, doccia e sauna finlandese. Un piccolo balcone offre un piacevole relax dopo una meritata sessione di sauna. Un'altra camera da letto o studio, così come un ulteriore WC, si trovano anche a questo piano. Il seminterrato ospita una versatile sala hobby, una lavanderia con doccia e WC aggiuntivi e vari ripostigli e locali di servizio. Qui è stata ricavata anche una sala per le feste con doccia e angolo cottura, che, secondo le autorità edilizie, non è destinata ad uso permanente o affitto. Nel giardino esposto a sud, vi aspetta un altro punto forte: la piscina esterna riscaldata! Troverete anche le infrastrutture necessarie per un trampolino a livello del suolo, una terrazza e una casetta da giardino davvero spaziosa. Questa proprietà unica è assolutamente da vedere. Prenotate oggi stesso il vostro appuntamento per una visita personalizzata per scoprire di persona questo gioiello!

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Dettagli dei servizi

- 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!

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Tutto sulla posizione

### Mittersendling I 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

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25251030 - 81369 München – Obersendling

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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