

München - Sendling

Erdgeschosswohnung mit Garten, Isar Sendling 4-Zimmer

Codice oggetto: 26144014



PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,2 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

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

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26144014
Superficie netta	ca. 98,2 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 40000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	54.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



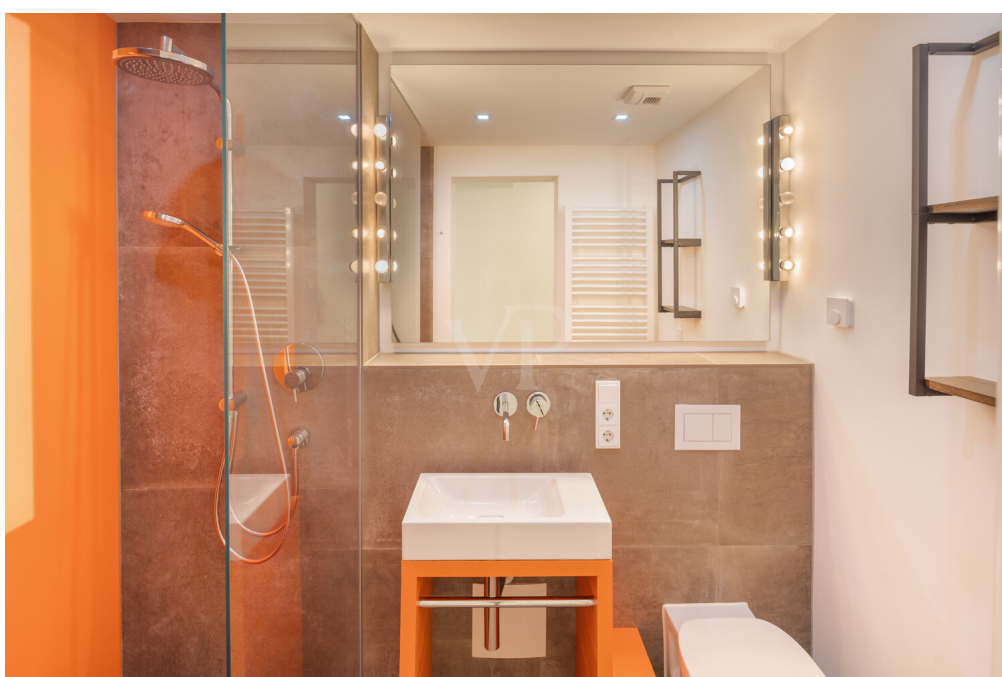
Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

La proprietà



Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

Planimetrie



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: 26144014 - 81371 München - Sendling

Una prima impressione

Diese beeindruckende Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre umfassende Ausstattung und befindet sich in einem gepflegten, 2018 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Mit einer großzügig bemessenen Wohnfläche von ca. 98,2 m² bietet dieses Objekt ausreichend Raum für verschiedenste Wohnkonzepte und Ansprüche. Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer, die sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige eignen.

Bereits beim ersten Betreten entsteht das Gefühl von Ruhe und Großzügigkeit. Bodentiefe Fenster verbinden den offen gestalteten Wohnbereich mit dem privaten Garten und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen. Moderne Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Technik machen diese Wohnung zu einem Zuhause für Menschen, die Design und Komfort gleichermaßen schätzen.

Die elektrisch steuerbaren Rollläden, abschließbaren Fenster und die ebenfalls abschließbare Terrassentüre bieten in puncto Sicherheit und Komfort einen spürbaren Mehrwert. Ein Glasfaseranschluss stellt eine leistungsfähige Internetanbindung sicher, sodass Homeoffice oder multimediale Anwendungen problemlos möglich sind. Da sämtliche Zimmer über Netzwerk- und TV-Anschlüsse verfügen, bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner mit hohen Ansprüchen an Technik und Medien.

Zur hochwertigen Ausstattung zählt darüber hinaus die moderne Einbauküche: Eine massive Granitsteinplatte, ein fünfzoniges Induktionskochfeld, ein Geschirrspüler, eine Gefrier-Kühl-Kombination sowie ein Backofen mit Dampfgarfunktion ermöglichen kulinarische Freuden auf höchstem Niveau. Zeitgemäße Ansprüche an Funktionalität und Design werden hier bestens erfüllt.

Ein besonderes Highlight stellt der weiß gehaltene Vintage-Echtholzboden dar, der in allen Räumen ohne Sockelleisten randlos verlegt wurde. Im Wohnzimmer setzt die integrierte Beleuchtung mit gezielt platzierten Lichtakzenten in der Bodenfuge moderne Maßstäbe. Diese Details zeichnen den Anspruch an eine anspruchsvolle, wohnliche Atmosphäre aus.

Praktische Aspekte kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ein separater Abstellraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und dient zugleich als Netzwerkzentrale zur Steuerung der multimedialen Anlagen im gesamten Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch einen ca. 15 m² großen privaten Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum zur Verfügung stellt und vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für gesellige Nachmittage, als Spielbereich oder zur individuellen Gestaltung mit Pflanzen und zum Frühstück am Sonntagmorgen.

Diese Erdgeschosswohnung vereint hochwertige Technik, moderne Ausstattung und durchdachten Komfort und bietet so ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Wohnwünsche.

Zögern Sie nicht, sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Angebots zu überzeugen.

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

Dettagli dei servizi

- * el. Rollläden, abschließbare Fenster und Terrassentüre
- * Glasfaseranschluss
- * Videogegensprechanlage
- * Fußbodenheizung
- * umfassende Elektroausstattung und Leerrohre für Lautsprecher und TV
- * Netzwerk- und TV-Anschluss in jedem Zimmer
- * hochwertige Küche mit Granitsteinplatte und 5-fach Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination, Backofen mit Dampfgarfunktion
- * weißer Vintage-Echtholz-Fußboden, durchgängig verlegt, randlos ohne Sockelleisten, im Wohnzimmer mit integrierter Beleuchtung in der Bodenfuge
- * separater Abstellraum für Waschmaschine und Trockner sowie Netzwerkzentrale
- * Gartenanteil ca. 15 m²

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Sendling, der sich durch seine gewachsene Wohnstruktur, eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Flaucher, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Münchens. Morgens eine Laufrunde an den Isarauen, mittags entspanntes Arbeiten im Homeoffice und abends Restaurants oder Cafés in Sendling – urbanes Leben und Erholung verbinden sich hier auf ideale Weise. Auch das Gasteig HP8 ist in nur 2 Minuten sehr gut zu erreichen.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an den Mittleren Ring und die Autobahnen gewährleistet kurze Wege in die Münchner Innenstadt und das Umland. Die nahe gelegenen Isarauen mit dem Flaucher bieten zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Die Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und attraktiven Naherholungsflächen macht Sendling zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Münchner Süden.

Codice oggetto: 26144014 - 81371 München - Sendling

Partner di contatto

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

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com