

München - Obersendling

## 3-Zimmer-Wohnung im Münchner Süden mit attraktivem Grundriss, großem Balkon und Blick ins Grüne

*Codice oggetto: 26289013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

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

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26289013                                                             |
| Superficie netta    | ca. 74 m <sup>2</sup>                                                |
| Piano               | 3                                                                    |
| Vani                | 3                                                                    |
| Camere da letto     | 2                                                                    |
| Bagni               | 1                                                                    |
| Anno di costruzione | 1968                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 435.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## Dati energetici

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>     |
| Riscaldamento                           | <b>Tele</b>              |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>08.04.2028</b>        |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Teleriscaldamento</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>74.50 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1968</b>                                |

Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## La proprietà



Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling

## La proprietà



Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**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.

[Berechnen Sie Ihre Finanzierung](#)

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,62% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Subordinierung  
3,55% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,46% p.a.          | 3,56% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,55% p.a.          | 3,62% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,12% p.a.          | 4,21% p.a.            |

Stand per 01.07.2026

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

Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling

## Planimetrie



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

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: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## Una prima impressione

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer attraktiven Wohnanlage aus dem Baujahr 1968. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der den Zugang zur Wohnung komfortabel gestaltet und über wenige Stufen zu erreichen ist.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren durchdachten Grundriss. Die großzügig gestaltete Diele bildet einen einladenden Empfangsbereich und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der angrenzende, großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Verweilen. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick ins Grüne, der dem Balkon einen hohen Erholungswert verleiht und ein angenehmes Ambiente schafft.

Die separate Küche verfügt über eine praktische Größe und ermöglicht kurze Wege zum Essbereich. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist funktional geschnitten und fügt sich harmonisch in den gelungenen Grundriss der Wohnung ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Damit stehen gleich zwei komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung, ein besonderer Vorteil in dieser begehrten Wohnlage.

Ergänzend stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und vermittelt einen hochwertigen Gesamteindruck. Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, großzügigem Balkon mit Blick ins Grüne, zwei Stellplätzen, Kellerabteil sowie den praktischen Gemeinschaftseinrichtungen macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Gelegenheit.

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus der Wohnung, sowie einem Kellerabteil und einem Außenstellplatz für 435.000 € und einem Tiefgaragenstellplatz für 30.000,00?€. Der Gesamtangebotspreis beträgt 465.000,00 €.

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Obersendling. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Münchner Süden verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Obersendling gehört zum 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, der sich durch seine zahlreichen Grünflächen und die Nähe zum Isartal auszeichnet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Auch verschiedene Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar, wodurch sich die Lage gleichermaßen für Singles, Paare und Familien eignet.

Eine besondere Stärke der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station „Machtlfinger Straße“ mit der Linie U3 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung über Sendlinger Tor bis zum Marienplatz. Ergänzend verkehren in der Umgebung mehrere Buslinien. Der S-Bahnhof Siemenswerke mit Anschluss an die Linie S7 erweitert das Mobilitätsangebot zusätzlich.

Für Freizeit und Erholung bietet insbesondere der nahegelegene Südpark weitläufige Spazierwege, Liegewiesen, Spielplätze und verschiedene Sportmöglichkeiten. Auch die Isarauen, der Flaucher und der Tierpark Hellabrunn sind gut erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Über die Boschetsrieder Straße bestehen zudem gute Verbindungen zum Mittleren Ring sowie zur A95 in Richtung Garmisch-Partenkirchen und zum Starnberger Fünfseenland. Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen, eine umfangreiche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an die Münchner Innenstadt.

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26289013 - 81379 München - Obersendling**

## Partner di contatto

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

**Bianca Stich**

---

**Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen**

**Tel.: +49 8171 - 90 81 701**

**E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)**

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

---

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