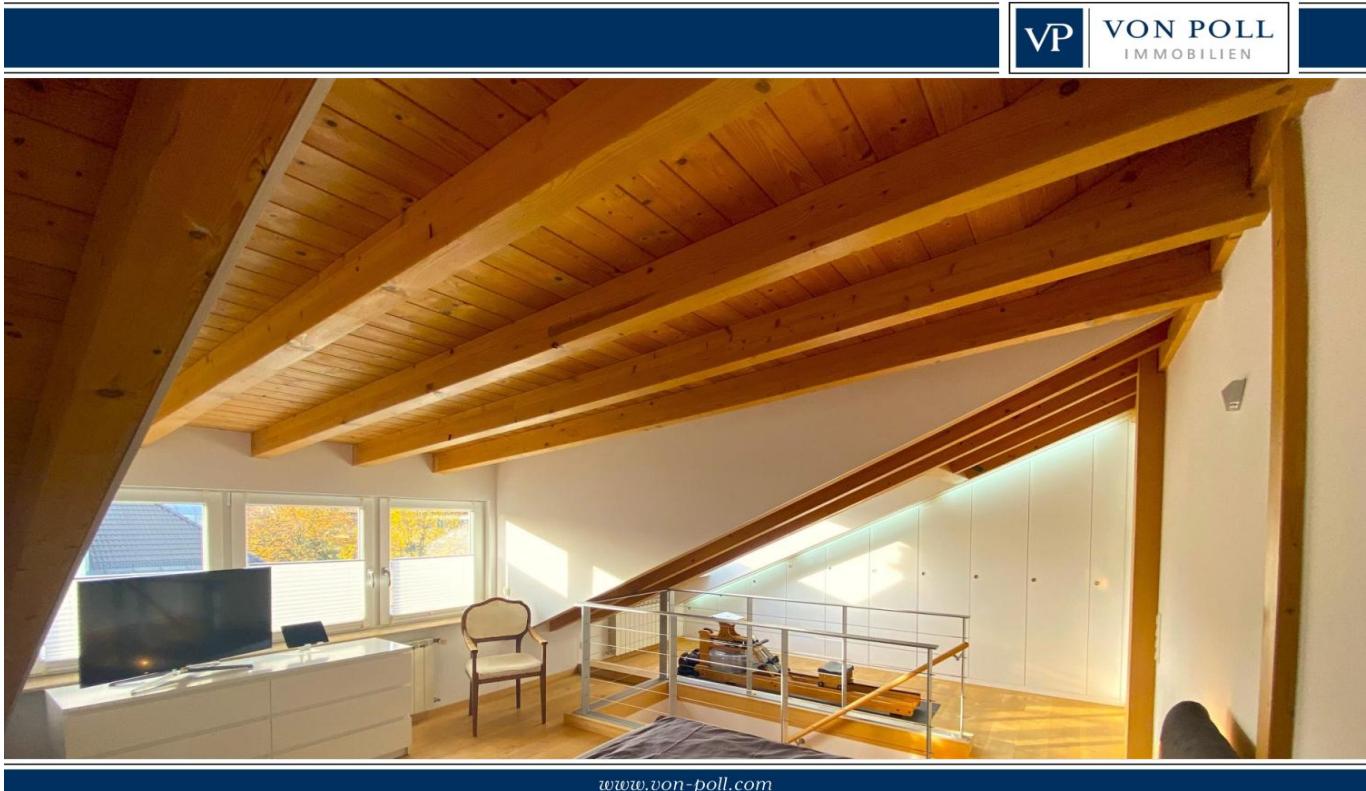


München – Sendling

## Casa a schiera in posizione centrale per l'ingresso nel mercato immobiliare di Monaco

**Codice oggetto: 25286129**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 119 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

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

Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25286129
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

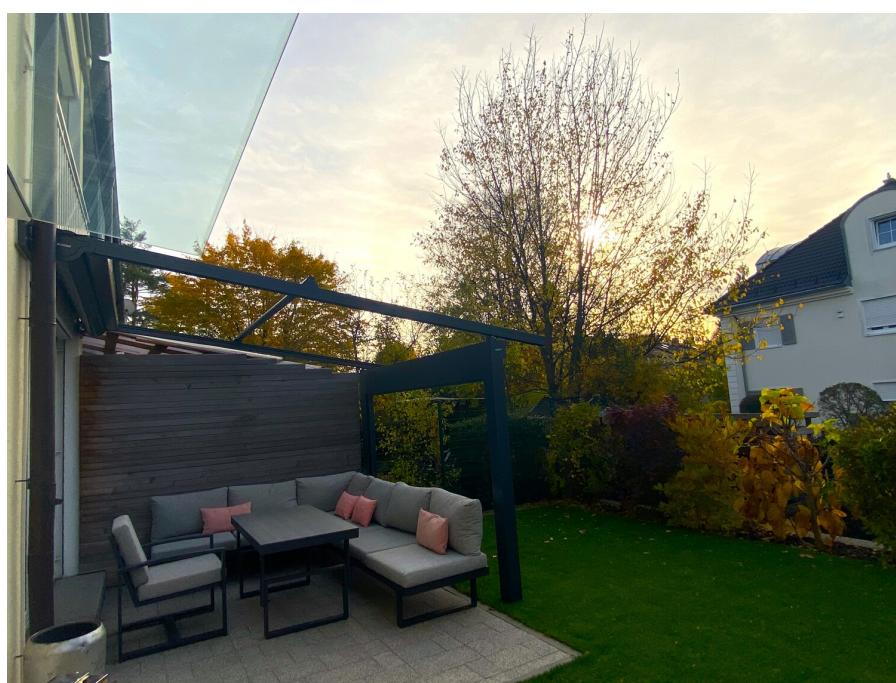
Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.10.2035	Consumo finale di energia	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

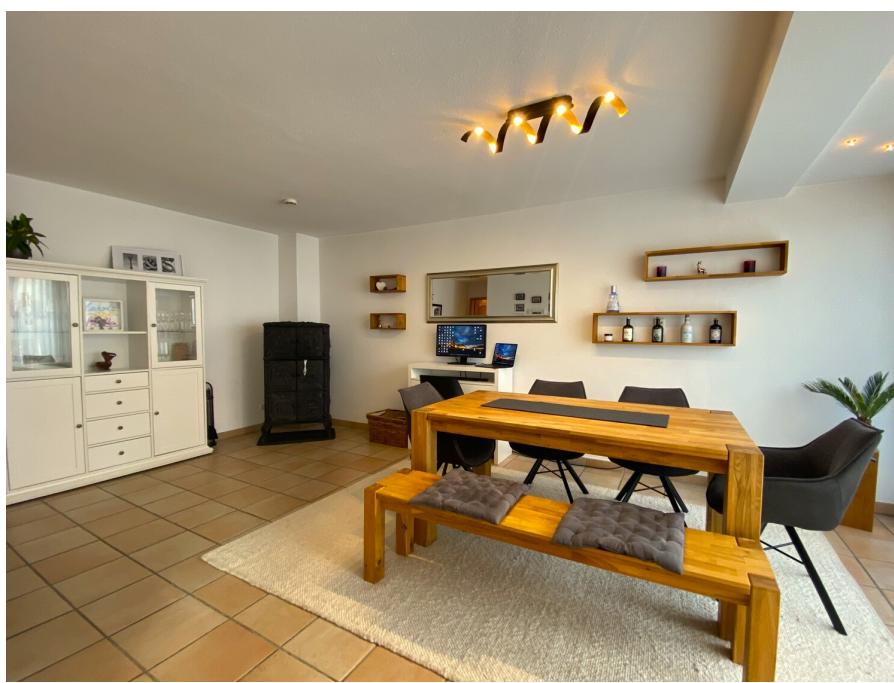
Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



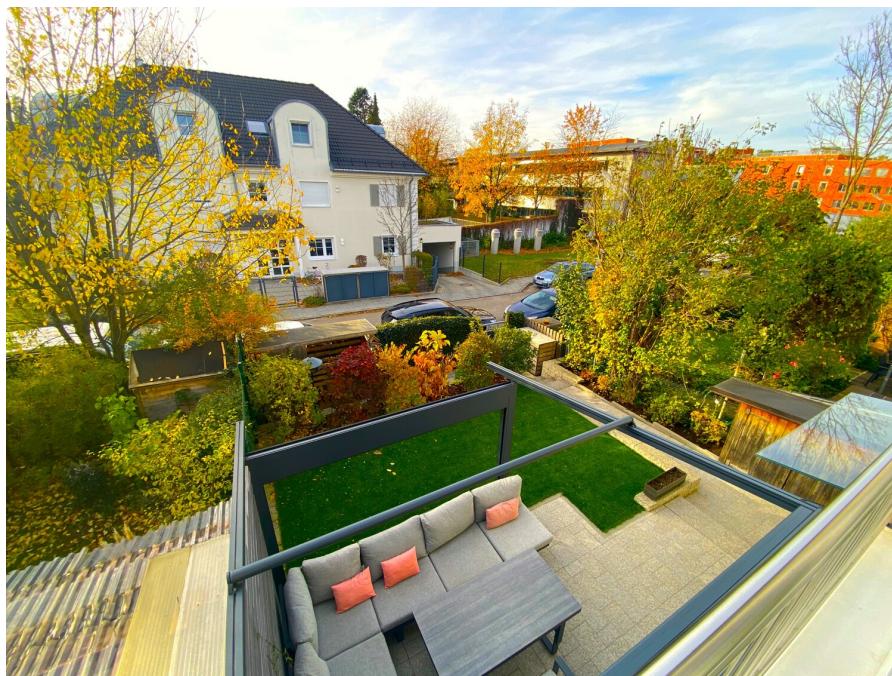
Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



**Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Una prima impressione

Das ist der perfekte Einstieg in den Münchener Markt von Einfamilienhäusern!

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaus mit 4 Zimmern auf 104 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche mit kleinem Garten und gemütlicher West-Terrasse für die junge Familie mit einem Kind oder Paare mit separatem Home-Office.

Interessant und außergewöhnlich an den Grundrisse ist, dass sich die abgeschlossene Küche und das großzügige Esszimmer mit Kamin im Erdgeschoss befinden, während das Wohnzimmer im Obergeschoss eine Etage darüber beheimatet ist.

Auf beiden Ebenen gibt es jeweils ein Duschbad, wovon eins wieder zurück zur Badewanne ohne allzu großen Aufwand umgerüstet werden könnte. Das Obergeschoss wird komplettiert durch das momentan als Büro genutzte nach Westen ausgerichtete Zimmer neben dem Wintergarten, das aber auch als Kinder- oder Gästezimmer dienen kann.

Spektakülär ist dann das durch Gaube und Dachfenster lichtgeflutete Dachstudio mit mehr als 2,80 Metern Deckenhöhe und Sichtdachstuhl aus Holz.

Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits im Kaufpreis enthaltene Komplett-Küche und die zusätzlich zu erwerbende Garage, die sich in einem Garagenhof in der Nähe befindet.

Das Haus steht den neuen Eigentümern nach Notartermin und Kaufpreiszahlung zu Beginn des neuen Jahres 2026 zur freien Verfügung - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen und Unterlagen.

Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Dettagli dei servizi

Reihenmittelhaus in Sendling

- \* Umfassende Sanierung 2004
- \* Neue Heizungsanlage 2020
- \* 2-fach verglaste Isolierglas-Fenster
- \* Außen-Dämmung
- \* Herausragender Energiewert, da von 3 Seiten umschlungen
- \* 4 Zimmer mit Fliesen oder Parkett
- \* 2 Duschbäder
- \* Einbau-Küche im separatem Raum
- \* West-Ausrichtung zur Abendsonne
- \* Terrasse mit Pergola
- \* Garten auf zwei Ebenen mit Kunstrasen
- \* Gartenhaus
- \* Garage separat zu erwerben

**Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Tutto sulla posizione

Zentral im Stadtgebiet gelegen: Dieses Reihenhaus befindet sich in Sendling, im Teilbezirk Mittersendling, im Südwesten von München.

Mehrere Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar). Weitere Einkaufsmöglichkeiten/ Drogerie (Rossmann), Bäcker, Cafés und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten gibt es reichlich im familienfreundlichen Stadtteil Sendling mit seinen vielen Sportmöglichkeiten und dem Naturparadies "Westpark".

Die Verkehrsanbindung ist tatsächlich hervorragend - der Mittlere Ring und alle Autobahnen Richtung Berge und Norden sind perfekt erreichbar.

Durch die Umgestaltung/ Untertunnelung des Luise-Kieselbach-Platzes und des Heckenstaller-Tunnels ist der Verkehr jedoch in keiner Weise beeinträchtigend.

### ANBINDUNG:

Bus-Haltestelle "Pilsenseestraße" - 3 Min. zu Fuß  
U-Bahn (U6), Haltestelle "Westpark" - 12 Min. zu Fuß

**Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25286129 - 81369 München – Sendling**

## Partner di contatto

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

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

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

---

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