

München – Sendling

## Appartamento tranquillo con un bellissimo balcone con vista sul verde - Untersendingling

Codice oggetto: 25036043



PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 34,23 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

- 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25036043                                      |
| Superficie netta    | ca. 34,23 m <sup>2</sup>                      |
| Piano               | 3                                             |
| Vani                | 1                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1972                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 260.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.08.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento    |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 113.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà





Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà





Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà





Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà



Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## La proprietà

**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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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



Codice oggetto: 25036043 - 81369 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Una prima impressione

In vendita un appartamento ben tenuto in un edificio plurifamiliare ben tenuto e meticolosamente mantenuto, risalente al 1972. Situato al terzo piano, l'appartamento è facilmente raggiungibile con l'ascensore. Con circa 34,23 metri quadrati di superficie abitabile, è ideale per single, pendolari o studenti che apprezzano una vita efficiente. La zona giorno e la zona notte, di ampie dimensioni, sono ben progettate e facili da arredare. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Una porta separa la zona giorno/notte dalla cucina, attrezzata con piano cottura, forno e frigorifero. Il bagno è dotato di vasca. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un vero punto di forza è l'ampio balcone con vista sul cortile verde e tranquillo. L'immobile è in eccellenti condizioni, in stile contemporaneo. Il vano scala è in perfette condizioni. È disponibile una lavanderia in comune con lavatrici a gettoni. Un posto auto sotterraneo è disponibile per l'acquisto separato (per 25.000 €). Il prezzo totale dell'immobile è quindi di 285.000 €. Il complesso residenziale comprende un totale di 120 unità e le spese condominiali mensili ammontano attualmente a circa 136 euro. Al 31 dicembre 2024, il saldo del fondo di riserva per l'intero edificio ammontava a circa 514.000 euro, di cui circa 1.624 euro destinati a questo appartamento. La ristrutturazione del parcheggio sotterraneo è stata completata nel 2024. Questo appartamento rappresenta un'interessante opportunità di investimento in una posizione privilegiata nel centro di Monaco. Saremo lieti di organizzare una visita e non vediamo l'ora di rispondere alla vostra richiesta!

Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Dettagli dei servizi

- \*Großzügiges, helles Wohn-/Schlafzimmer
  - \*Teppichboden & PVC-Böden, Fliesen
  - \*Funktionales, innenliegendes Bad mit Badewanne
  - \*Balkon mit Blick ins Grüne
  - \*Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - \* Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - \* Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Kühlschrank
- Hausgeld & Rücklagen:
- \*Hausgeld: 136 €/monatlich
  - \*Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt ca. 514 000 € / anteilig ca.1624 €
- Besonderheiten:
- \*Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
  - \* Leerstehend, bezugsbereit



**Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote. Sie liegt im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses in Untersending in sehr ruhiger Lage. Die Ausrichtung der Wohnung zeigt zum begrünten Innenhof.

Die Wohnung liegt nahe:

- Zu den Isarauen / Flaucher (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ca. 1,5 km)
- Zum Tierpark Hellabrunn (ca. 2 km)
- Zur Isarphilharmonie (Kulturzentrum Gasteig) (ca. 1,5 km)
- Freizeitpark Neuhausen/ Neuhauser Berg (ca. 1,5 km)
- Deutsches Museum (ca. 6 km)
- Golfplatz Thalkirchen (ca. 3 km)
- Hinterbühler See (ca. 3,5 km)
- Gutshof Meterschweige (ca. 7 km)

Geschäfte / Supermärkte in der Nähe:

- Rewe: Flößergasse 6f
- Tegut: Passauerstr. 183
- Vinzenzmurr: Flößergasse 6f

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

- \* S-Bahn-Station "Mittersending", ca. 7 Minuten zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Flößergasse" Linie 134, ca. 1 Minute zu Fuß
- \* Bushaltestelle "Tölzerstraße" ca. 6 Minuten zu Fuß
- \* Bus Haltestelle "Schneemannstraße" ca. 9 Minuten zu Fuß
- \* U-Bahn-Haltestellen in der Nähe: U3, Haltestelle "Obersending" (ca. 11 Minuten zu Fuß)

Anbindung mit dem Auto:

Sowohl über die Lindwurmstraße, die Plinganserstraße als auch den Mittleren Ring ist die Wohnung hervorragend an die Innenstadt angebunden.

Codice oggetto: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25036043 - 81369 München – Sendling

## Partner di contatto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

---

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