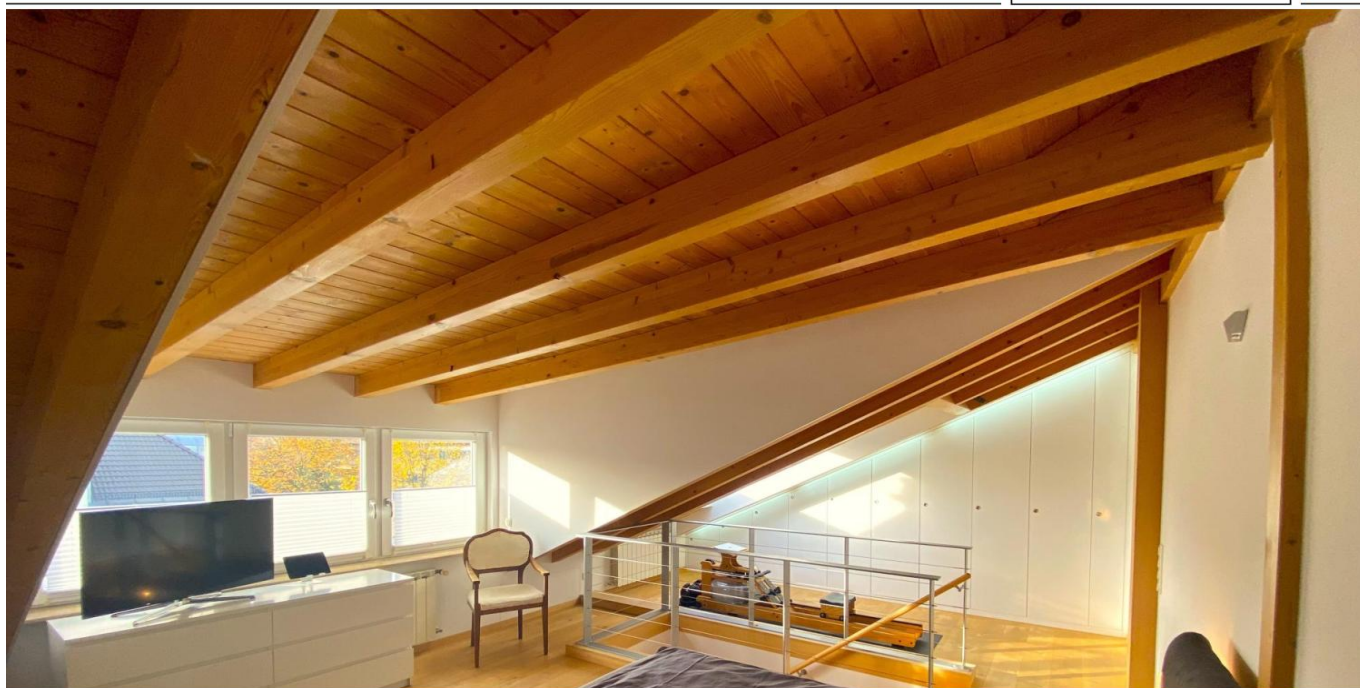


München – Sendling

# Zentral gelegenes Reihenhaus zum Einstieg in den Münchener Häuser-Markt

Número da propriedade: 25286129



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

PREÇO DE COMPRA: 899.000 EUR • ÁREA: ca. 104 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 119 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Numa vista geral

Número da propriedade	25286129
Área	ca. 104 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	899.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	30.10.2035	Consumo final de energia	41.60 kWh/m²a
		Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## O imóvel





Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## O imóvel





Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## O imóvel





Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Uma primeira impressão

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

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaushaus 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 Grundrissen 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.

Spektakulär 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.

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Tudo sobre a localização

Zentral im Stadtgebiet gelegen: Dieses Reihenhaushaus 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 "Pilsenseeestraße" - 3 Min. zu Fuß

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



Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25286129 - 81369 München – Sendling

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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