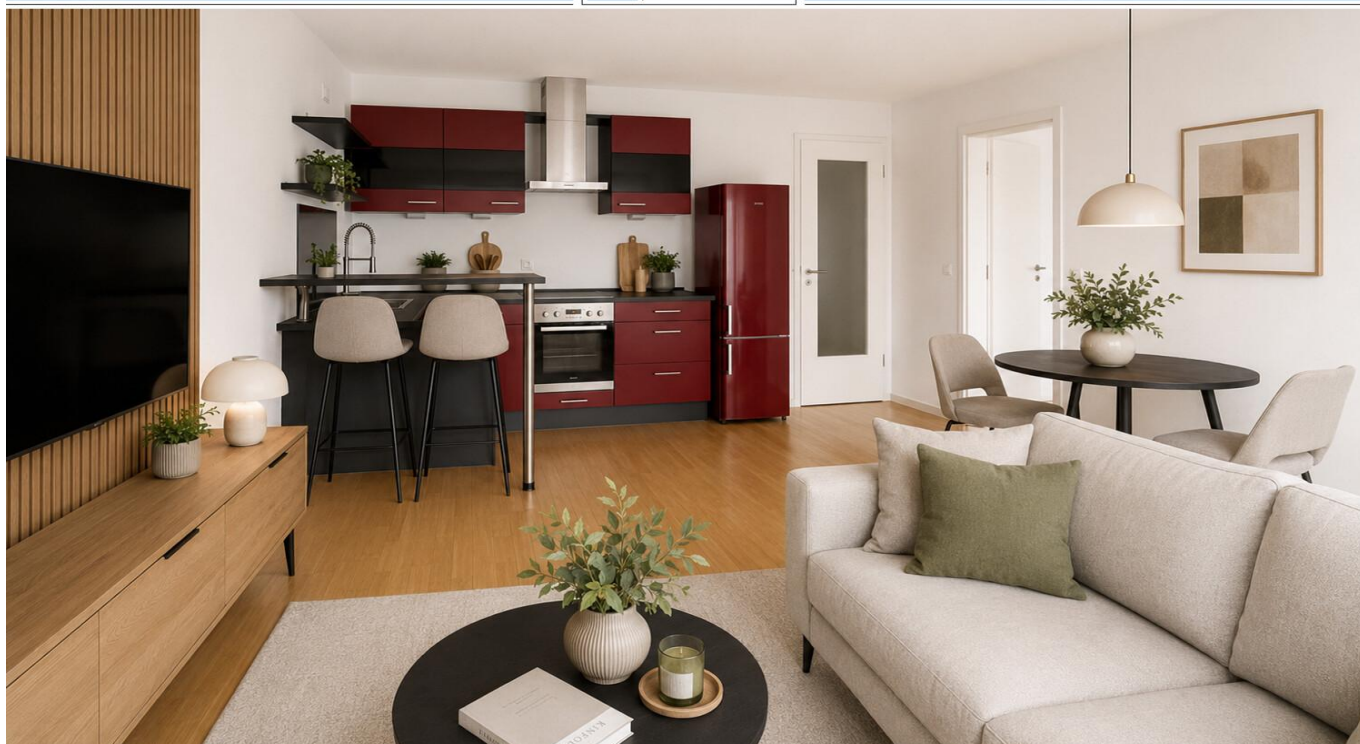


München - Sendling

Urban wohnen. Im Grünen leben. Penthousegefühl: Moderne 3-Zimmerwohnung mit Südwestbalkon

Número da propriedade: 26023018



PREÇO DE COMPRA: 590.000 EUR • ÁREA: ca. 59,72 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

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

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Numa vista geral

Número da propriedade	26023018
Área	ca. 59,72 m ²
Piso	3
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	590.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	21.04.2031
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	65.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel



Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

O imóvel

VP

VON POLL

FINANCE

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 €

3,62% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,52% 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 01.07.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Plantas dos pisos



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Uma primeira impressão

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2014 vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer außergewöhnlich ruhigen und zentralen Lage am grünen Westpark. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vermittelt dank der versetzten Bauweise, der großzügigen Fensterflächen sowie des sonnigen Südwestbalkons ein besonderes Penthousegefühl. Die helle Wohnung ist ruhig zum begrünten Innenbereich ausgerichtet, bequem über einen Personenaufzug erreichbar und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, sowie aufgrund ihrer leicht herzustellenden Barrierefreiheit auch für in ihrer Mobilität beeinträchtigte Menschen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich das modern geflieste Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Anschluss für die Waschmaschine. Dank seiner großzügigen Gestaltung bietet das Badezimmer zudem beste Voraussetzungen für eine barrierearme Nutzung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Sofalandschaft. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit der freien Aussicht eine außergewöhnlich helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großzügigen Südwestbalkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Durch die versetzte Anordnung der Wohnungen entsteht hier ebenso wie im Wohnbereich ein besonders luftiges Wohngefühl mit hoher Privatsphäre. Die sonnige Ausrichtung ermöglicht entspannte Stunden von der Mittagszeit bis in die Abendstunden.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich damit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen an.

Die hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett in den Wohnräumen, modernen Fliesen im Badezimmer sowie die zeitlose Architektur unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Aufgrund des jungen Baujahrs präsentiert sich die

Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand und eignet sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als langfristig attraktive Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist der liebevoll angelegte und eingezäunte Gemeinschaftsgarten mit Spielhäuschen, der insbesondere Familien einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Ebenso überzeugt der außergewöhnlich großzügige Fahrradkeller mit komfortabler Rampe und direktem Zugang zum Bürgersteig. Eine im Alltag besonders praktische und komfortable Lösung für Fahrradfahrer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein gepflegtes Kellerabteil sowie einen großzügig bemessenen Duplex Tiefgaragenstellplatz, der sich aufgrund seiner Größe und Belastbarkeit bis 2,6 t auch für Elektroautos eignet.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 590.000 €

Duplex-Tiefgaragenstellplatz: 30.000 €

Gesamtkaufpreis: 620.000 €

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Detalhes do equipamento

- * Hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 2014)
- * Moderne und durchdachte Raumaufteilung
- * Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug
- * Heller, offener Wohn- und Essbereich
- * Integrierte Einbauküche
- * Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- * Großzügiger Südwestbalkon
- * Modernes Badezimmer
- * Geräumiges Schlafzimmer
- * Flexibel nutzbares drittes Zimmer (Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer)
- * Parkettböden in den Wohnräumen
- * Eigenes Kellerabteil
- * Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 30.000 €)
- * Sofort bezugsfrei / ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Tudo sobre a localização

Das Wohnhaus befindet sich im beliebten Stadtbezirk Sendling-Westpark, unmittelbar an der Grenze zum lebendigen Westend. Die Lage überzeugt durch die ideale Kombination aus urbanem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu einem der schönsten Naherholungsgebiete Münchens. Der Westpark ist nur wenige Gehminuten entfernt, gleichzeitig erreichen Sie die Münchner Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr ohne Umstieg in wenigen Minuten. Diese Verbindung aus zentraler Lage und viel Grün macht den Standort besonders attraktiv.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleineren Gewerbebetrieben und modernen Bürostandorten namhafter Unternehmen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Kindergärten, Schulen und zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die hervorragende Nahversorgung trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität bei.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die U-Bahn-Stationen Heimeranplatz und Westendstraße mit den Linien U4 und U5 sowie die S-Bahn-Stationen Heimeranplatz und Hirschgarten sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Tramlinien. Den Karlsplatz, das Sendlinger Tor, den Odeonsplatz sowie den Münchner Hauptbahnhof erreichen Sie ohne Umstieg in wenigen Minuten. Über den nahe gelegenen Mittleren Ring besteht zudem eine hervorragende Anbindung an sämtliche Stadtteile sowie an die Autobahnen in Richtung Stuttgart, Salzburg und Garmisch.

Für einen hohen Freizeitwert sorgt der nur wenige Gehminuten entfernte Westpark. Weitläufige Grünflächen, Seen, Spazier- und Radwege sowie Biergärten laden zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Ebenso schnell erreichbar sind der Bavariapark mit der Bavaria-Statue sowie die Theresienwiese mit ihren zahlreichen Veranstaltungen. Spielplätze, Sportanlagen und gastronomische Angebote runden das vielfältige Freizeitangebot in der unmittelbaren Umgebung ab.

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26023018 - 80686 München - Sendling

Pessoa de contacto

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

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com