

München - Sendling

# Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung in gemütlicher Atmosphäre

*Número da propriedade: 26023012*



**PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 50,58 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26023012 - 81379 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: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Numa vista geral

Número da propriedade	26023012	Preço de compra	398.000 EUR
Área	ca. 50,58 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

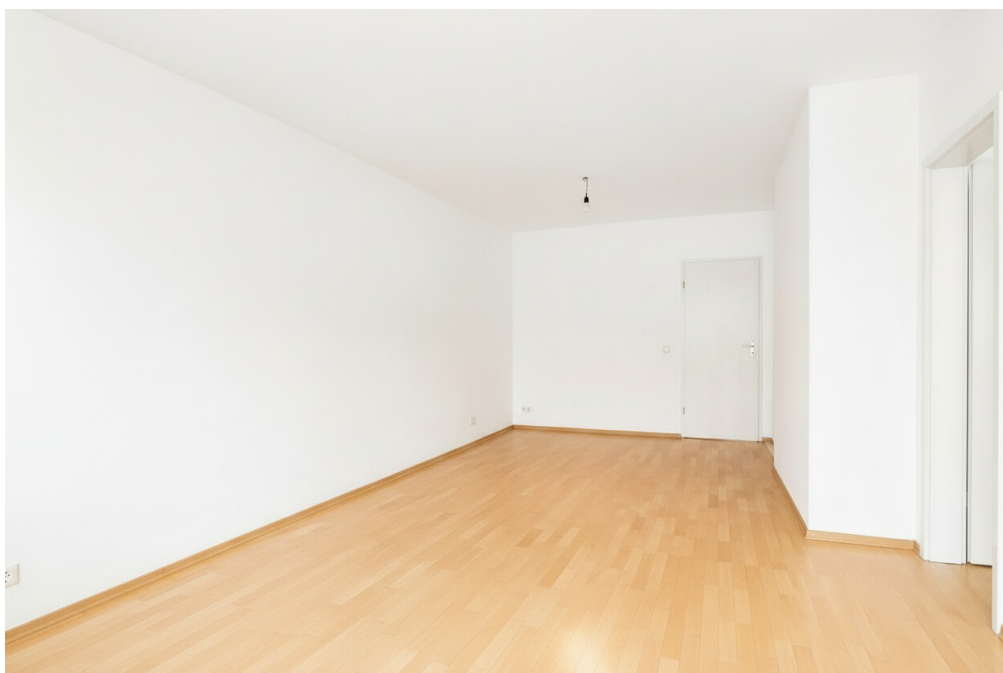
Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.08.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



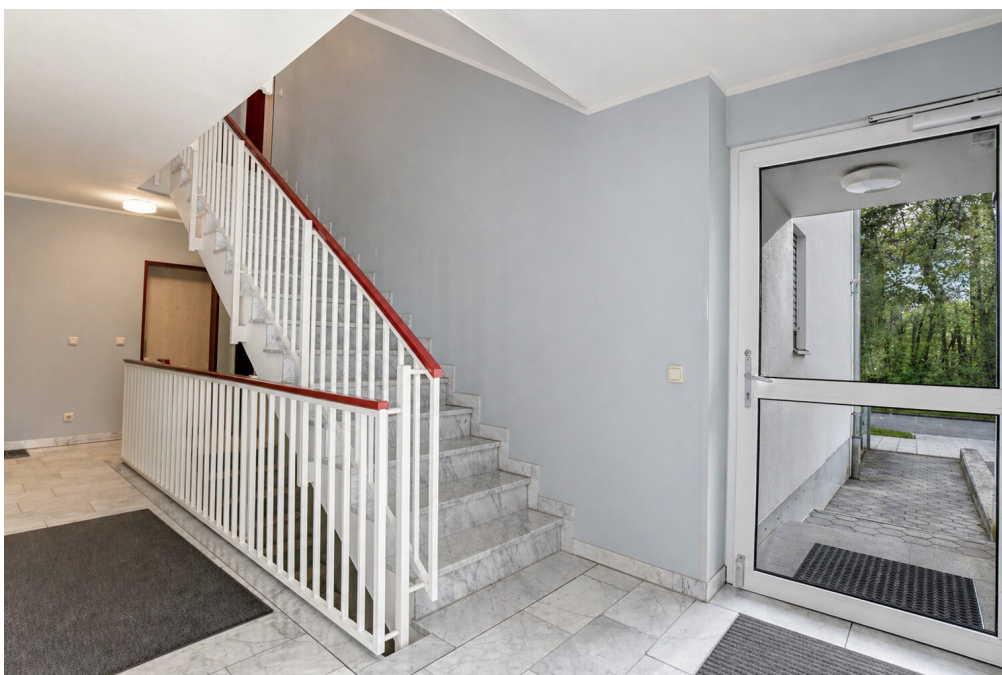
Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling

## Plantas dos pisos



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: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Uma primeira impressão

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Sendling-Westpark überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen und den Wohnraum mit viel Tageslicht durchfluten.

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und in einem gut gepflegten Zustand.

Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die gefragte Lage in Sendling-Westpark, die Nähe zum Westpark sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und attraktiver Nutzungsperspektive.

**Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Detalhes do equipamento

- \* Gut nutzbare 2-Zimmer-Raumaufteilung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Einbauküche
- \* Balkon in Südausrichtung
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- \* Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- \* Nähe zum Westpark
- \* Ab 01.07.2026 bezugsfrei
- \* Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger
- \* Nachhaltiges Wertentwicklungspotenzial

**Número da propriedade: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit nur acht Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt angrenzend an den Südpark (Sendlinger Wald). Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer geringen Verkehrsbelastung.

In der Nähe befindet sich die Buslinie 132, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden U-Bahn-Stationen ermöglicht.

Der angrenzende Südpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Neben weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen stehen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung, darunter ein Skatepark sowie weitere Flächen für Outdoor-Aktivitäten.

Ergänzend ist der beliebte Westpark in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und erweitert das Freizeitangebot mit zusätzlichen Grünflächen, Seen, Wegen sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter urbaner Anbindung.

**Número da propriedade: 26023012 - 81379 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 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 vorbehaltenlich 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: 26023012 - 81379 München - Sendling**

## Pessoa de contacto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

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

---

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