

München – Obersendling

# Multitalent im Süden der Stadt - Lebensfreude pur mit eigenem Pool und über 520 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche

Objektnummer: 25251016



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

KAUFPREIS: 3.349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 379,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25251016                  |
| Wohnfläche   | ca. 379,85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 7                         |
| Baujahr      | 2004                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 3.349.000 EUR                                                              |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 147 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro                | Endenergieverbrauch         | 63.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 09.10.2028             | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie



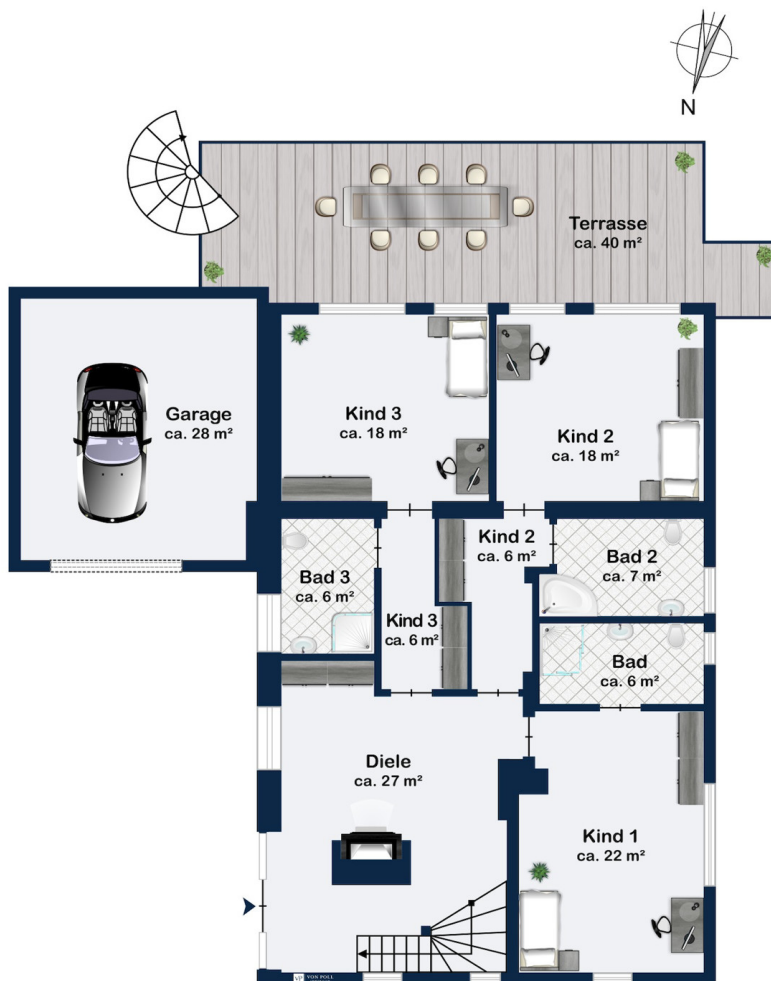
Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Die Immobilie

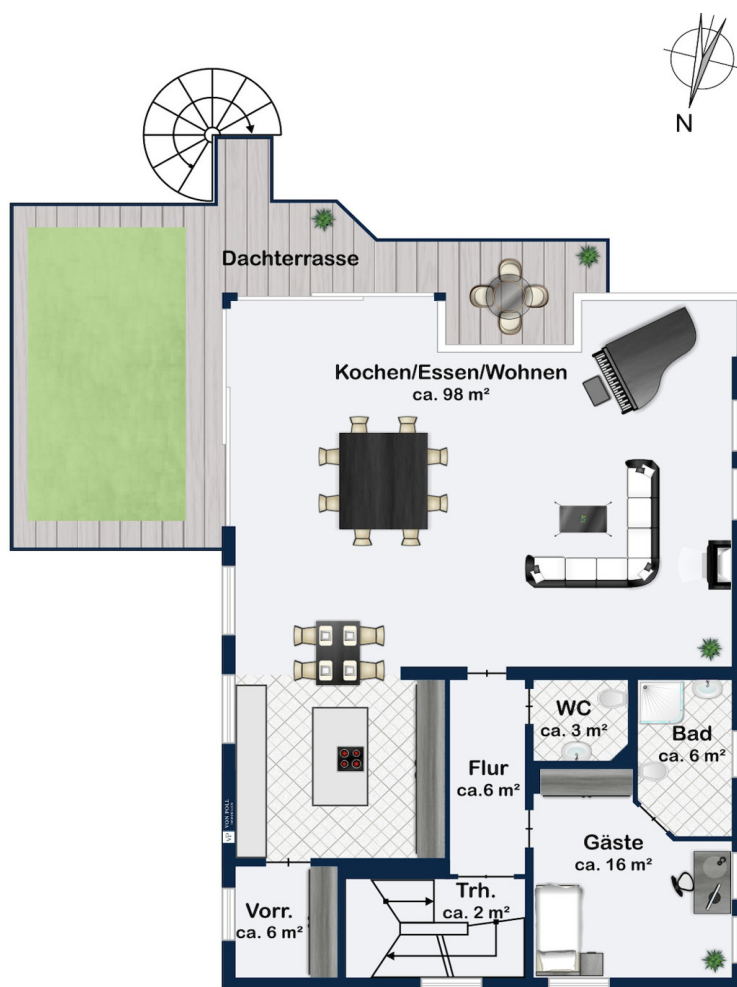


Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

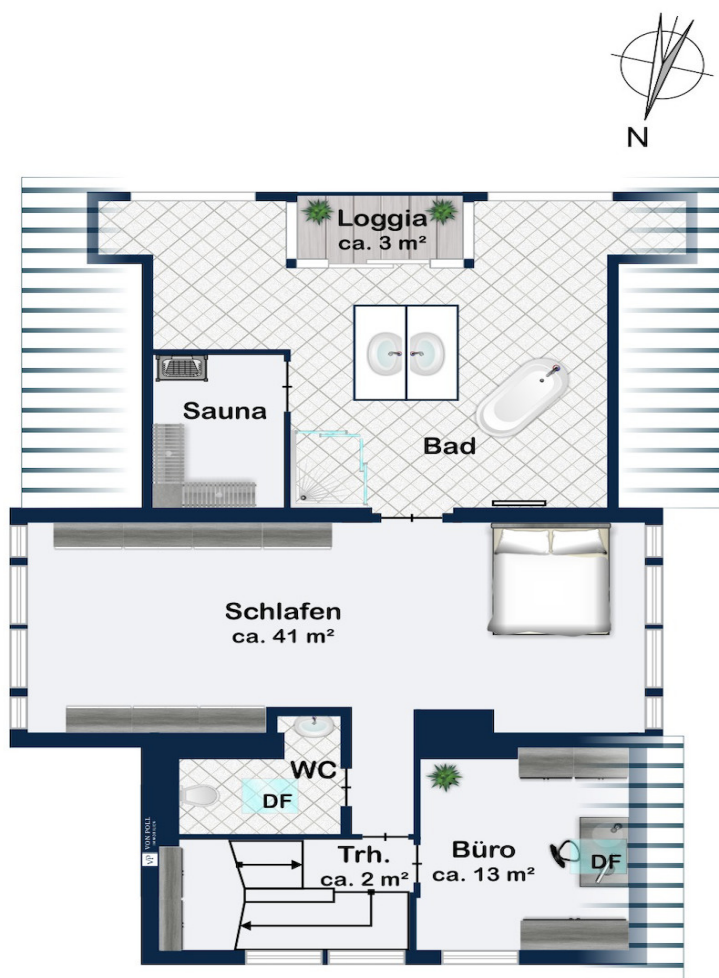
## Grundrisse

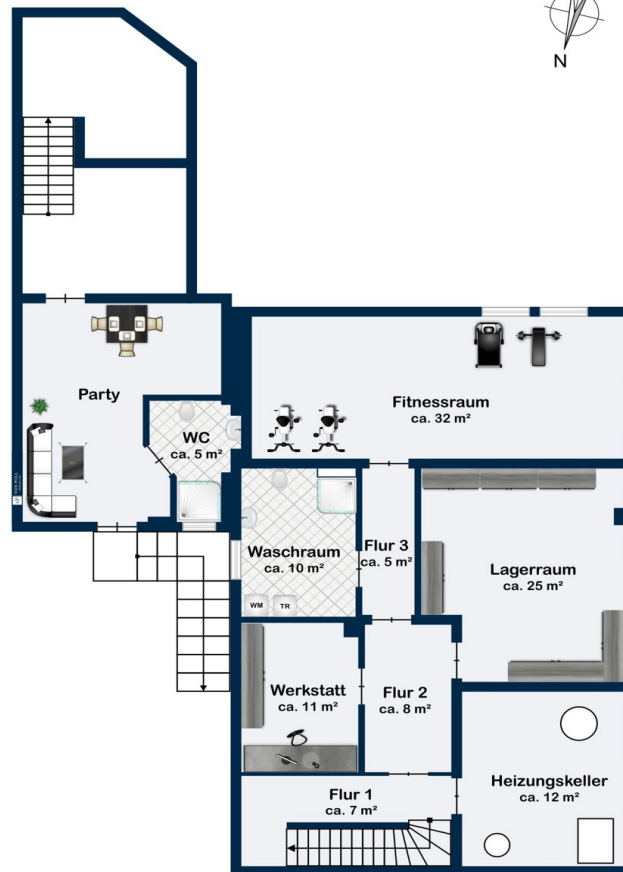


Erdgeschoss



Obergeschoss

**Dachgeschoss**



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Schöpfen Sie das enorme Potential dieses attraktiven Familienhauses mit ca. 379 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus! Vier Etagen bieten Ihnen viele individuelle Nutzungskonzepte, auch für Gäste, Großeltern, Teenies und Homeoffice.

Das Erdgeschoss ist kernsaniert und aktuell das Zuhause für die Kinder der Familie. Es verfügt über drei getrennte Zimmer, jeweils mit Badezimmer en suite, Zugang zum Garten mit Pool und Gartenhaus sowie einen geräumigen Eingangsbereich.

Der großzügige Wohnraum mit seiner einladenden Glasfront, der Terrasse und dem Sicht-Kaminofen im ersten Obergeschoss ist ein echtes Highlight. Hier vereint sich alles, was das Herz begehrt: Essbereich, Loungezone, Wohnzimmer sowie Designküche mit Kochinsel, Frühstücksbar, Markengeräten, einer Edelstahl-Arbeitsfläche mit eingelassenem Waschbecken und einer eigenen, abtrennbaren Vorbereitungsküche. Ein Gästezimmer mit En-Suite-Badezimmer ist auf diesem Stockwerk ebenso noch vorhanden wie ein zusätzliches Gäste-WC. Sonnenstunden werden auf der oberen oder unteren Terrasse selbstverständlich voll ausgekostet.

Im Dachgeschoss darüber erwartet Sie im großzügigen Schlafzimmer, der Ankleide sowie dem XL-Bad mit Wellnesswanne, Dusche und finnischer Sauna ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ein kleiner Balkon bietet wohlthuende Entspannung nach einem verdienten Saunagang. Ein weiteres Schlafzimmer oder Büro sowie ein zusätzliches WC sind hier noch positioniert.

Im Untergeschoss befinden sich der vielseitige Hobbyraum, eine Waschküche mit zusätzlicher Dusche und WC und diverse Keller- und Heizungsräume. Auch wurde hier ein Partyraum mit Duschbad und Teeküche gestaltet, der laut Bauamt nicht zur dauerhaften Nutzung oder Vermietung ausgelegt ist.

Im nach Süden ausgerichteten Garten erwartet Sie ein weiterer Höhepunkt: Der beheizbare Außenpool! Zusätzlich finden Sie hier die Vorbereitung für ein bodengleiches Trampolin, die Terrasse und das wirklich geräumige Gartenhaus.

Diese einzigartige Immobilie muss man wirklich gesehen haben. Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Schmuckstück zu überzeugen!

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Umfassend renoviert
- Teilweise kernsaniert
- Eigene Etage für die Kinder
- Eigene Etage für die Eltern
- Beheizbarer Pool im Garten
- Obergeschoss und Dachgeschoss umfassend renoviert
- Sauna & freistehende Badewanne im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Küche
- Zusätzliche Vorbereitungsküche
- Südterrasse im Erd- und Obergeschoss
- Grundwasser-Wärmepumpe in 2022 eingebaut
- Fußbodenheizung in Erd-, Ober und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Hobbyraum
- BUS System
- Glasfaseranschluss
- Rollläden oder Jalousien an den Fenstern, elektrisch
- Naturstein im Obergeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Wärmedämmung
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Klimaanlage im Büro Dachgeschoss
- Partyraum mit Teeküche und Bad im Untergeschoss mit eigenem Zugang und Terrasse
- Gartenhaus
- Fahrradhaus
- und vieles mehr!

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Alles zum Standort

### Mittersendling | Sendling-Westpark

Der Stadtteil Mittersendling zeichnet sich durch seine Zentrumsnähe und exzellente Verkehrsanbindung aus. Die Immobilie wird von zahlreichen Grünanlagen umschlossen. "Grünes" Wohnen im Herzen der Landeshauptstadt!

Für ausgiebige Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Freien sind viele Parks und Spielplätze vorhanden. Isar, Flaucher und Tierpark lassen sich hervorragend mit dem Rad ansteuern. Auch beliebte Wochenendziele wie Ammersee, Starnberger See oder Tegernsee sind nicht weit weg.

Zu Fuß können Sie bequem Supermärkte, Restaurants, Baumarkt und Fitnessstudio erreichen. Auch Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen können bequem erreicht werden. Für die MIS in Starnberg gibt es eine Busverbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr stehen U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

- S-Bahnstation „Mittersendling“ (Linie S7) - ca. 15 Gehminuten entfernt
- U-Bahnstation „Aidenbachstraße“ (Linie U3) – ca. 13 Gehminuten entfernt
- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A96 – ca. 5 Minuten entfernt, B11 3 Minute entfernt
- Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten mit der S7 entfernt)
- Biergarten "Augustiner Schützengarten" - 10 Fußminuten
- Isar Auen – ca. 10 Fahrradminuten entfernt
- Starnberger See – ca. 20 Minuten, Ammersee – ca. 25 Minuten, Tegernsee – ca. 40 Minuten

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

Objektnummer: 25251016 - 81369 München – Obersendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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