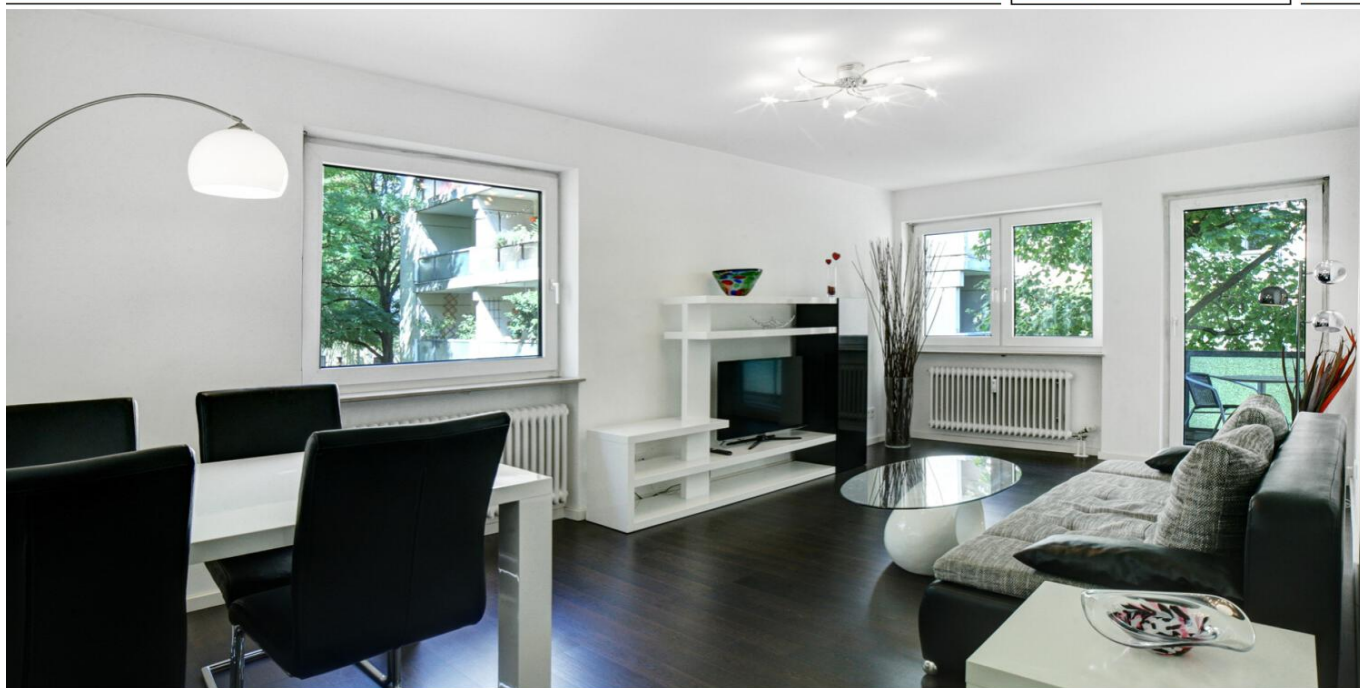


München

## 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen – ideal für Familien, Paare oder WGs

Número da propriedade: 25036031



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 74,78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

- 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: 25036031 - 81373 München

## Numa vista geral

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Número da propriedade  | 25036031                      |
| Área                   | ca. 74,78 m <sup>2</sup>      |
| Piso                   | 1                             |
| Quartos                | 3                             |
| Quartos                | 2                             |
| Casas de banho         | 1                             |
| Ano de construção      | 1982                          |
| Tipo de estacionamento | 1 x Duplex, 20000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 649.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2014                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 154.95 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 06.11.2028          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Geotérmico          | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

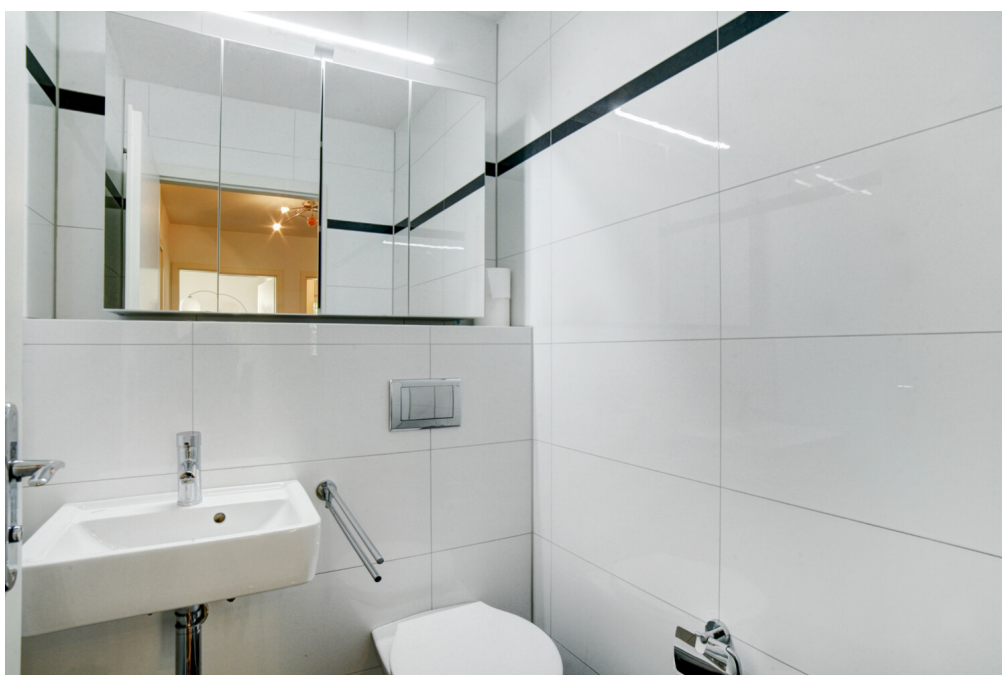
## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

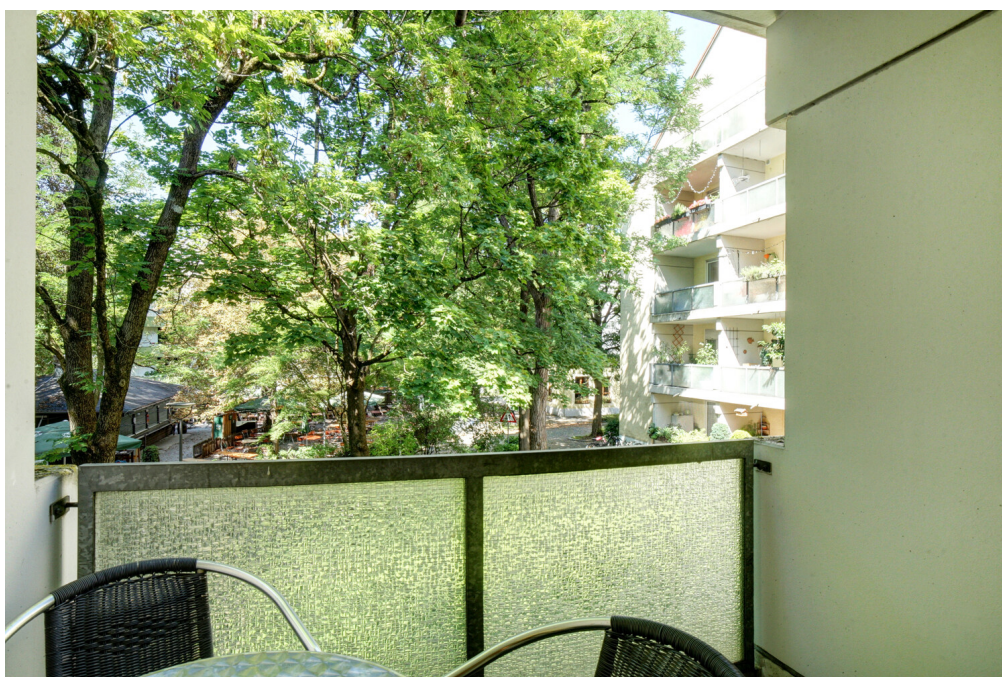
## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## O imóvel



## O imóvel

[illegible][illegible]





Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## 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: 25036031 - 81373 München

## Uma primeira impressão

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Sendling erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung sowie ihr helles und freundliches Ambiente überzeugt.

Schon beim Betreten fällt der funktionale Grundriss auf: Direkt zur Rechten befinden sich ein Badezimmer sowie ein separates WC – praktisch und komfortabel zugleich, gerade im Alltag oder für Wohngemeinschaften. Geradeaus gelangt man in das großzügige Schlafzimmer, das mit viel Helligkeit und angenehmer Raumgröße punktet. Gleich daneben liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet und direkten Zugang zu einem der beiden Balkone bietet.

Vom Flur aus erreicht man das Wohnzimmer – den zentralen Ort zum Entspannen und für gesellige Abende. Auch von hier besteht Zugang zum Balkon, was das Wohngefühl zusätzlich bereichert. Ein angrenzender Flur führt zu einer praktischen Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum. Den Abschluss bildet die Einbauküche, die ebenfalls einen direkten Zugang zu einem zweiten Balkon bietet – perfekt für ein Frühstück an der frischen Luft.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre freundliche Atmosphäre, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit. Dank der guten Raumaufteilung, dem separaten WC und der ausgezeichneten Anbindung eignet sie sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder auch Wohngemeinschaften – ein starkes Argument sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehört zudem ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der für 20.000 € erworben werden kann und ausreichend Platz auch für einen SUV bietet. Ein großzügiges Speicherabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> auf dem Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf 649.000 € zzgl. Duplexstellplatz (20.000 €), somit auf insgesamt 669.000 €.

Das Speicherabteil sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz sind derzeit vermietet.

Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## Detalhes do equipamento

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss  
Gepflegtes Mehrfamilienhaus in München-Sendling  
Zwei Balkone – vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich  
Funktionaler Grundriss mit separatem WC und Badezimmer  
Großzügiges Schlafzimmer und vielseitig nutzbares Kinder-/Arbeitszimmer  
Praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss  
Einbauküche mit Balkonzugang – ideal für Frühstück im Freien  
Freundliches, helles Ambiente und gute Raumaufteilung  
Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)  
Großzügiges Speicherabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>) im Dachboden  
Sehr gute Anbindung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Paare, Familien, Wohngemeinschaften, Kapitalanleger)



Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktiven Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Sendling, der urbanes Leben und wohnliche Ruhe auf besondere Weise verbindet. Sendling überzeugt durch seine lebendige Nachbarschaft mit einem bunten Mix aus kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und einer großen Auswahl an Restaurants. Gleichzeitig findet man hier ruhige Straßen und grüne Rückzugsorte, die zum Entspannen einladen. Wer durch die Straßen schlendert, spürt sofort die besondere Atmosphäre: ein Viertel, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise vereint und dabei eine einladende, menschliche Nachbarschaft bietet.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein: Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch des Stemmerhofs mit seinem Bio-Marktfair oder entspannte Stunden in den nahegelegenen Parks – alles ist bequem erreichbar und macht den Stadtteil besonders lebenswert.

Auch in Sachen Infrastruktur überzeugt Sendling auf ganzer Linie: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Vom Harras aus benötigt man ca. 10 Minuten zum Marienplatz und ca. 12 Minuten zum Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Poccistraße (U3/U6) verbindet den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Stadtzentrum.

Für Autofahrer bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Über die nahegelegenen Hauptstraßen und Autobahnen erreicht man schnell alle Teile Münchens. In ca. 10 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof und in etwa 15 Minuten zum Marienplatz, während auch der westliche Stadtteil Münchens bequem erreichbar ist. Gleichzeitig öffnen sich von hier aus die Alpen Richtung Garmisch-Partenkirchen oder der Starnberger See – ideal für sportliche Aktivitäten, entspannte Wochenenden oder Tagesausflüge in die Natur. Weitere Naherholungsgebiete wie der Ammersee oder die Isarauen südlich der Stadt lassen sich ebenfalls problemlos ansteuern, was die Lage besonders vielseitig und flexibel macht.

Wer urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität miteinander verbinden möchte, findet hier den idealen Standort.

Número da propriedade: 25036031 - 81373 München

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25036031 - 81373 München

## 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

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

---

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