München – Obersendling

Charmante Garten-Wohnung am Isarhochufer

Property ID: 24251021

PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 118,22 m² • **ROOMS:** 5

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

At a glance

Property ID	24251021
Living Space	ca. 118,22 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	999.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	31.07.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	71.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

The property

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

The property

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

The property

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

The property

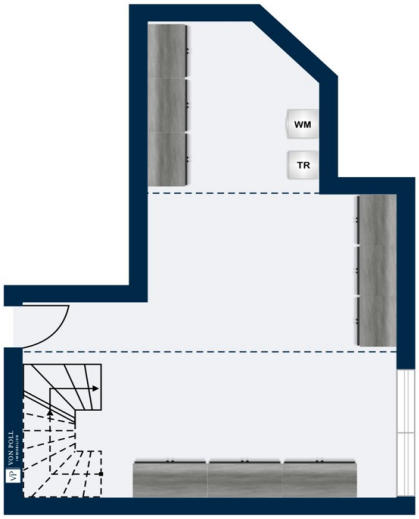
Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

The property

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

Floor plans

Erdgeschoss



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gartenwohnung, die im Jahr 2000 erbaut wurde. Diese Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus, das sich durch seine solide Bauqualität auszeichnet und den modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die Wohnfläche erstreckt sich über großzügig geschnittene Räume, die eine vorteilhafte Raumaufteilung aufweisen. Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe beim Kochen. An das Wohnzimmer schließen eine großzügige, nach Süden und Westen umlaufende Terrasse sowie der eigene Garten mit Süd-Ausrichtung an. Die drei gut dimensionierten Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsort für die Eltern, Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer für das Homeoffice. Der durch die offene Treppe zugängliche Souterrain-Bereich bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum, Gästezimmer o.ä. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine individuelle Gestaltung nach den persönlichen Bedürfnissen der Bewohner. Das Tageslicht-Bad der Wohnung ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zusätzlichen praktischen Nutzen bietet ein Abstellraum, der als Lagerraum genutzt werden kann. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, was durch die regelmäßige Instandhaltung des Gebäudes und der Wohneinheiten sichergestellt wurde. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist ihre Lage. Die Wohnung liegt in einem etablierten Wohngebiet mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität in diesem Wohnviertel bei. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Innenstadt. Ein Stellplatz für das Fahrzeug ist ebenfalls vorhanden und erleichtert den Alltag der Bewohner. Diese Etagenwohnung ist ideal für Familien, die eine geräumige und gepflegte Wohnumgebung suchen. Sie bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Zuhause und die Möglichkeit, ihre persönliche Note einzubringen. Die Wohnung ist derzeit zu einem Mietzins von 2.170€ kalt vermietet. Kontaktieren Sie uns gern, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

Details of amenities

* Ruhige Lage
* Halboffene Küche
* Eichen-Parkettböden
* Fenster mit 2-fach Verglasung
* Bad mit Badewanne
* Terrasse, nach Süden und Westen umlaufend
* Garten mit Süd-Ausrichtung
* Fußbodenheizung in den Bädern
* Hobbyraum, im durch die offene Treppe anschließenden Souterrain
* Gäste-WC
* Abstellkammer
* Tiefgaragenstellplatz
* Aufzug

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und gepflegten Umgebung im Münchner Süden. Der Stadtteil Obersendling bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Naturverbundenheit und ist zudem nicht weit von der Isar entfernt. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Apotheken und ein Ärztezentrum, sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter ein Fitnessstudio, eine Grundschule und ein Gymnasium. Das idyllische Isartal, gemütliche Biergärten, der Tierpark Hellabrunn sowie die umliegenden Waldgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zusätzlich befinden sich der Golfplatz Thalkirchen, der Hinterbrühler See und das Freibad Maria Einsiedel in unmittelbarer Nähe.
Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linien S7 und S20 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zudem stehen die Buslinie 136 und die U3 als öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Der Stadtteil ist bestens mit der Münchner Innenstadt durch S-Bahn und mehrere Buslinien verbunden. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in etwa 15 Minuten, den Flughafen in ca. 50 Minuten und das malerische Alpenvorland in etwa 30 Minuten.

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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.

Property ID: 24251021 - 81379 München – Obersendling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 Munich - Solln/Grünwald
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com