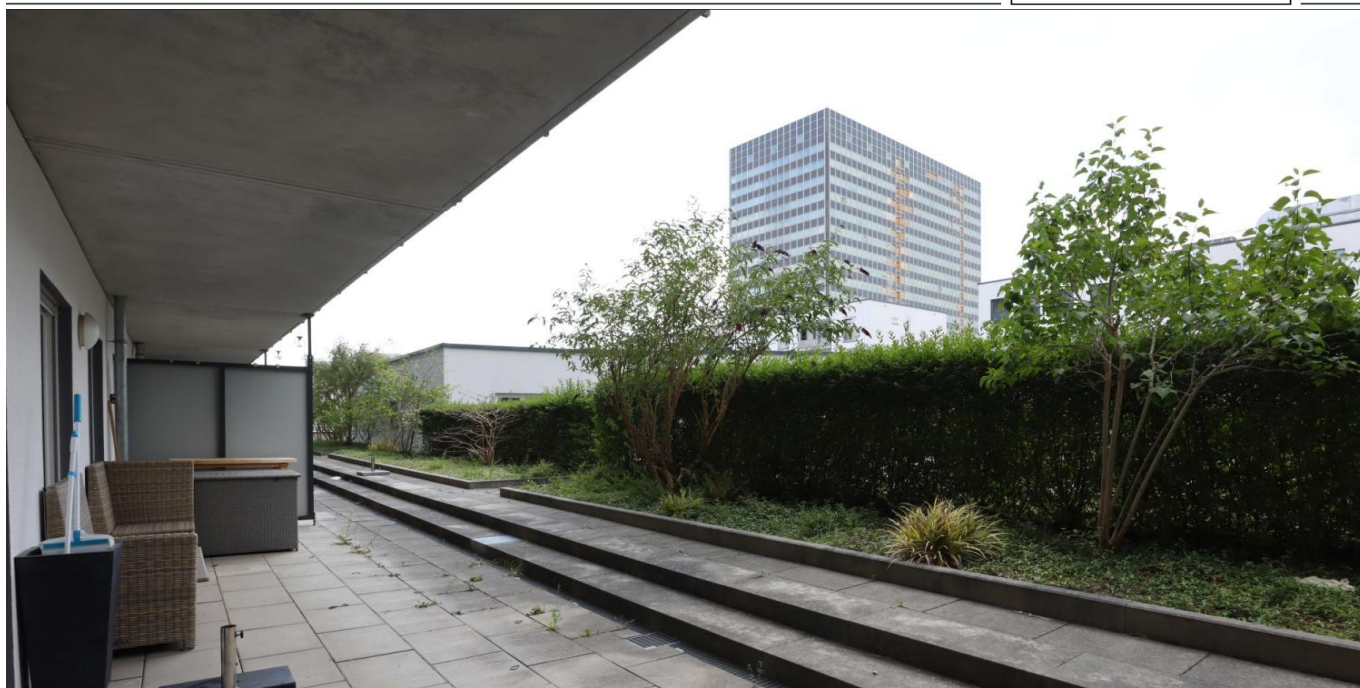


München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

# Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und perfekter Infrastruktur

*CODICE OGGETTO: 25251022*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.370 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,36 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25251022                                   |
| Superficie netta    | ca. 68,36 m <sup>2</sup>                   |
| Vani                | 2                                          |
| Camere da letto     | 1                                          |
| Bagni               | 1                                          |
| Anno di costruzione | 2013                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 90 EUR (Affitto) |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Prezzo d'affitto      | 1.370 EUR |
| Costi aggiuntivi      | 250 EUR   |
| Appartamento          | Piano     |
| Stato dell'immobile   | Curato    |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche       | Balcone   |

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.04.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 78.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## La proprietà





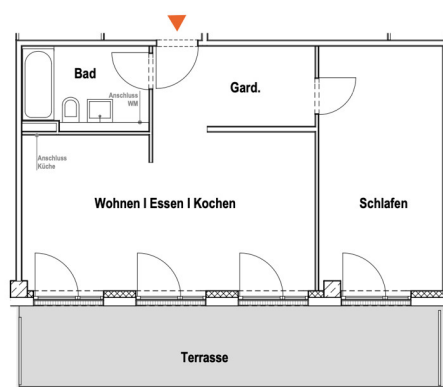
CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Planimetrie



**Whg 38**  
**2-Zi-Whg**  
**68,36 m<sup>2</sup>**

GR M 1:100  
1 cm entspricht 1 m

**Wohnung 38**  
OG 2  
TRH 7

Baierbrunner Straße 81

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen   Essen   Kochen | 27,14 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                | 17,45 m <sup>2</sup> |
| Bad                     | 5,84 m <sup>2</sup>  |
| Gard.                   | 7,40 m <sup>2</sup>  |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Terrasse     | 21,05 m <sup>2</sup> |
| 1/2 Terrasse | 10,53 m <sup>2</sup> |



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in München-Obersendling.

In der Baierbrunnerstraße erwartet Sie eine angenehm geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung und hat direkten Zugang zur großen Westterrasse – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden.

Das Schlafzimmer mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für ein bequemes Bett und ausreichend Stauraum – ideal, um sich zurückzuziehen und zur Ruhe zu kommen. Auch von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse.

Das Badezimmer ist mit einer fast bodentiefen Dusche ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag braucht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit monatlich 90 € berechnet.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer Besichtigung, um sich persönlich von dieser schönen Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage zum Innenhof
- Terrasse
- Badezimmer mit fast bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Keine Küche vom Vermieter eingebaut
- Fußbodenheizung
- Westausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage mit direkter Nachbarschaft zu wichtigen Alltagsangeboten. Im Häuserblock befinden sich ein Bäcker, eine Rossmann-Filiale, ein Fitnessstudio sowie ein Edeka-Markt – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Umgeben von grünen Oasen bietet das Wohnumfeld viel Raum für Erholung und Freizeit. Der nahegelegene Sendlinger Park lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten an der frischen Luft ein. Beliebte Naherholungsziele wie Ammersee, Starnberger See und Tegernsee sind ebenfalls gut erreichbar. Die Isar und der Flaucher liegen praktisch „um die Ecke“ und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Naturerlebnisse.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Biergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken ist problemlos erreichbar. Für Familien sind Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

- U-Bahn Haltestelle "Obersendling" (Linie U3) - 15 Gehminuten entfernt
- S-Bahnstation „Siemenswerke" (Linie S7) - ca. 6 Gehminuten entfernt
- Bushaltestelle "Baierbrunner Straße" (Linie 138) - unmittelbar vor der Tür
- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A94 - ca. 10 Minuten entfernt
- Hauptbahnhof (ca. 20 Minuten mit der S7 entfernt)
- Starnberger See – ca. 20 Minuten
- Isar Auen – ca. 25 Gehminuten entfernt

**CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODICE OGGETTO: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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