

München - Sendling

# Modernes Wohngefühl mit Garten: Stilvolle Räume, Technik und Genuss

*Número de propiedad: 26144014*



**PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26144014                                        |
| Superficie habitable | ca. 98,2 m <sup>2</sup>                         |
| Habitaciones         | 4                                               |
| Dormitorios          | 3                                               |
| Baños                | 2                                               |
| Año de construcción  | 2018                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 40000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.190.000 EUR                                                             |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## Datos energéticos

|                                     |                    |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Tele               |                                                     |                        |
| Certificado energético válido hasta | 14.02.2028         | Demanda de energía final                            | 54.20 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Distrito           | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## La propiedad



Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## La propiedad



Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## La propiedad





Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## La propiedad



**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## La propiedad



Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## Una primera impresión

Diese beeindruckende Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre umfassende Ausstattung und befindet sich in einem gepflegten, 2018 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Mit einer großzügig bemessenen Wohnfläche von ca. 98,2 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Raum für verschiedenste Wohnkonzepte und Ansprüche. Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer, die sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige eignen.

Bereits beim ersten Betreten entsteht das Gefühl von Ruhe und Großzügigkeit. Bodentiefe Fenster verbinden den offen gestalteten Wohnbereich mit dem privaten Garten und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen. Moderne Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Technik machen diese Wohnung zu einem Zuhause für Menschen, die Design und Komfort gleichermaßen schätzen.

Die elektrisch steuerbaren Rollläden, abschließbaren Fenster und die ebenfalls abschließbare Terrassentüre bieten in puncto Sicherheit und Komfort einen spürbaren Mehrwert. Ein Glasfaseranschluss stellt eine leistungsfähige Internetanbindung sicher, sodass Homeoffice oder multimediale Anwendungen problemlos möglich sind. Da sämtliche Zimmer über Netzwerk- und TV-Anschlüsse verfügen, bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner mit hohen Ansprüchen an Technik und Medien.

Zur hochwertigen Ausstattung zählt darüber hinaus die moderne Einbauküche: Eine massive Granitsteinplatte, ein fünfzoniges Induktionskochfeld, ein Geschirrspüler, eine Gefrier-Kühl-Kombination sowie ein Backofen mit Dampfgarfunktion ermöglichen kulinarische Freuden auf höchstem Niveau. Zeitgemäße Ansprüche an Funktionalität und Design werden hier bestens erfüllt.

Ein besonderes Highlight stellt der weiß gehaltene Vintage-Echtholzboden dar, der in allen Räumen ohne Sockelleisten randlos verlegt wurde. Im Wohnzimmer setzt die integrierte Beleuchtung mit gezielt platzierten Lichtakzenten in der Bodenfuge moderne Maßstäbe. Diese Details zeichnen den Anspruch an eine anspruchsvolle, wohnliche Atmosphäre aus.

Praktische Aspekte kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ein separater Abstellraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und dient zugleich als Netzwerkzentrale zur Steuerung der multimedialen Anlagen im gesamten Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch einen ca. 15 m<sup>2</sup> großen privaten Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum zur Verfügung stellt und vielfältige



**Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für gesellige Nachmittage, als Spielbereich oder zur individuellen Gestaltung mit Pflanzen und zum Frühstück am Sonntagmorgen.**

**Diese Erdgeschosswohnung vereint hochwertige Technik, moderne Ausstattung und durchdachten Komfort und bietet so ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Wohnwünsche.**

**Zögern Sie nicht, sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Angebots zu überzeugen.**

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## **Detalles de los servicios**

- \* el. Rollläden, abschließbare Fenster und Terrassentüre
- \* Glasfaseranschluss
- \* Videogegensprechanlage
- \* Fußbodenheizung
- \* umfassende Elektroausstattung und Leerohre für Lautsprecher und TV
- \* Netzwerk- und TV-Anschluss in jedem Zimmer
- \* hochwertige Küche mit Granitsteinplatte und 5-fach Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination, Backofen mit Dampfgarfunktion
- \* weißer Vintage-Echtholz-Fußboden, durchgängig verlegt, randlos ohne Sockelleisten, im Wohnzimmer mit integrierter Beleuchtung in der Bodenfuge
- \* separater Abstellraum für Waschmaschine und Trockner sowie Netzwerkzentrale
- \* Gartenanteil ca. 15 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Sendling, der sich durch seine gewachsene Wohnstruktur, eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Flaucher, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Münchens. Morgens eine Laufrunde an den Isarauen, mittags entspanntes Arbeiten im Homeoffice und abends Restaurants oder Cafés in Sendling – urbanes Leben und Erholung verbinden sich hier auf ideale Weise. Auch das Gasteig HP8 ist in nur 2 Minuten sehr gut zu erreichen.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an den Mittleren Ring und die Autobahnen gewährleistet kurze Wege in die Münchner Innenstadt und das Umland. Die nahe gelegenen Isarauen mit dem Flaucher bieten zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Die Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und attraktiven Naherholungsflächen macht Sendling zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Münchner Süden.

**Número de propiedad: 26144014 - 81371 München - Sendling**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Anett Müller & Ralf Schülzke**

---

**Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau**

**Tel.: +49 8131 - 36 01 390**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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