

München - Sendling

Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung in gemütlicher Atmosphäre

Número de propiedad: 26023012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50,58 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

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

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

De un vistazo

Número de propiedad	26023012
Superficie habitable	ca. 50,58 m ²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	398.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	07.08.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	131.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

La propiedad



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,62% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand 01.07.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blauwippen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 26023012 - 81379 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: 26023012 - 81379 München - Sendling

Una primera impresión

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Sendling-Westpark überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen und den Wohnraum mit viel Tageslicht durchfluten.

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und in einem gut gepflegten Zustand.

Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die gefragte Lage in Sendling-Westpark, die Nähe zum Westpark sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Zuzüglich zur Wohnung kann ein Tiefgarageneinzelstellplatz in Höhe von 25.000 € erworben werden. Der Gesamtkaufpreis beträgt 423.000 €.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und attraktiver Nutzungsperspektive.

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

Detalles de los servicios

- * Gut nutzbare 2-Zimmer-Raumaufteilung
- * Bodentiefe Fenster
- * Einbauküche
- * Balkon in Südausrichtung
- * Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- * Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- * Nähe zum Westpark
- * Ab 01.07.2026 bezugsfrei
- * Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit nur acht Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt angrenzend an den Südpark (Sendlinger Wald). Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer geringen Verkehrsbelastung.

In der Nähe befindet sich die Buslinie 132, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden U-Bahn-Stationen ermöglicht.

Der angrenzende Südpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Neben weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen stehen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung, darunter ein Skatepark sowie weitere Flächen für Outdoor-Aktivitäten.

Ergänzend ist der beliebte Westpark in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und erweitert das Freizeitangebot mit zusätzlichen Grünflächen, Seen, Wegen sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter urbaner Anbindung.

Número de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

Otros datos

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 de propiedad: 26023012 - 81379 München - Sendling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com