

München – Obersendling

# Schöne Garten-Wohnung in Obersendling

Objektnummer: 25251018



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	25251018	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118,22 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	71.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



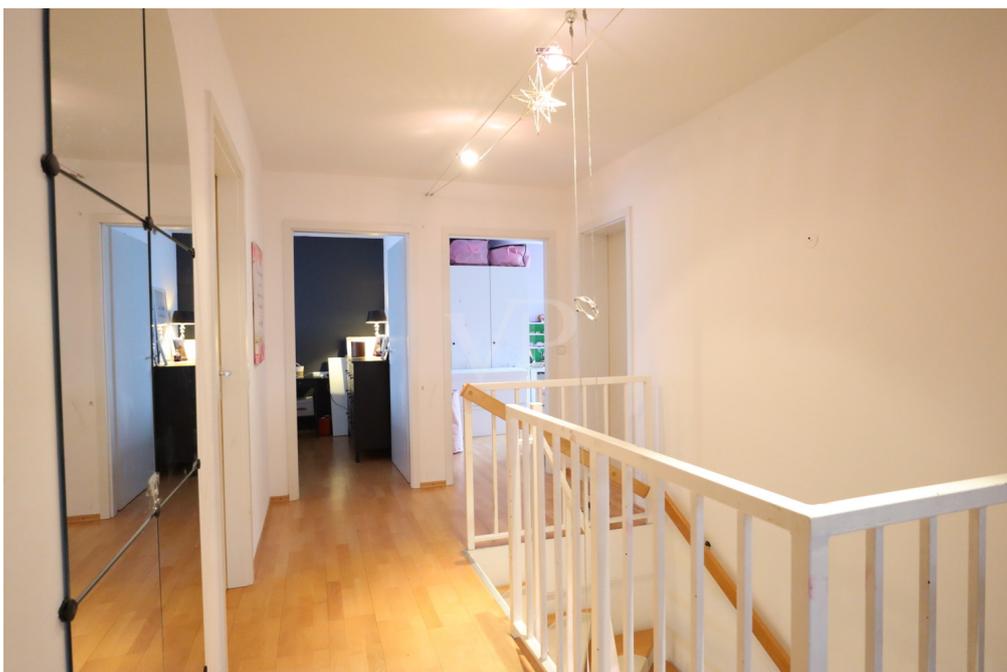
Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Die Immobilie

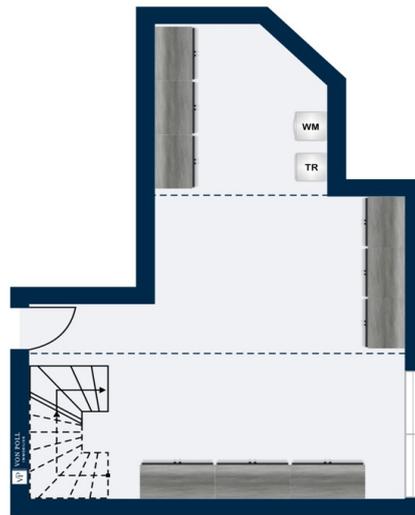


Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Grundrisse



Erdgeschoss



**Untergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Ein erster Eindruck

Großzügige Gartenwohnung mit Terrasse und vielseitigem Raumangebot

Zum Verkauf steht eine einladende Gartenwohnung aus dem Jahr 2000 mit durchdachtem Grundriss und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnung erstreckt sich über fünf gut geschnittene Räume, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem angrenzenden Garten in Süd- und Westausrichtung – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Wohngebiet.

Die angrenzende Küche ist funktional konzipiert und bietet kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Ein zusätzlicher Vorratsraum bietet Staufläche.

Eine offene Treppe führt in das Souterrain, das zusätzliche Fläche für Hobbys, Gäste oder als Arbeitsbereich bietet. Hier befindet sich auch ein praktischer, separierter Abstellbereich – ein separater Keller ist nicht vorhanden.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz erleichtert den Alltag.

Die Wohnung ist derzeit vermietet – zu einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 2.170?€ - und kann bei Eigenbedarf bezogen werden.

Die Lage in einem etablierten Wohngebiet bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Diese Gartenwohnung vereint großzügiges Wohnen, private Außenflächen und eine gefragte Wohnlage – ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Ausstattung und Details

- \* 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

**Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25251018 - 81379 München – Obersendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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