München – Sendling

Urban wohnen. Im Grünen leben. Penthousegefühl: Moderne 3-Zimmerwohnung mit Südwestbalkon

Objektnummer: 26023018



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59.72 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

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

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Auf einen Blick

Objektnummer	26023018
Wohnfläche	ca. 59.72 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Duplex, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Auf einen Blick: Energiedaten

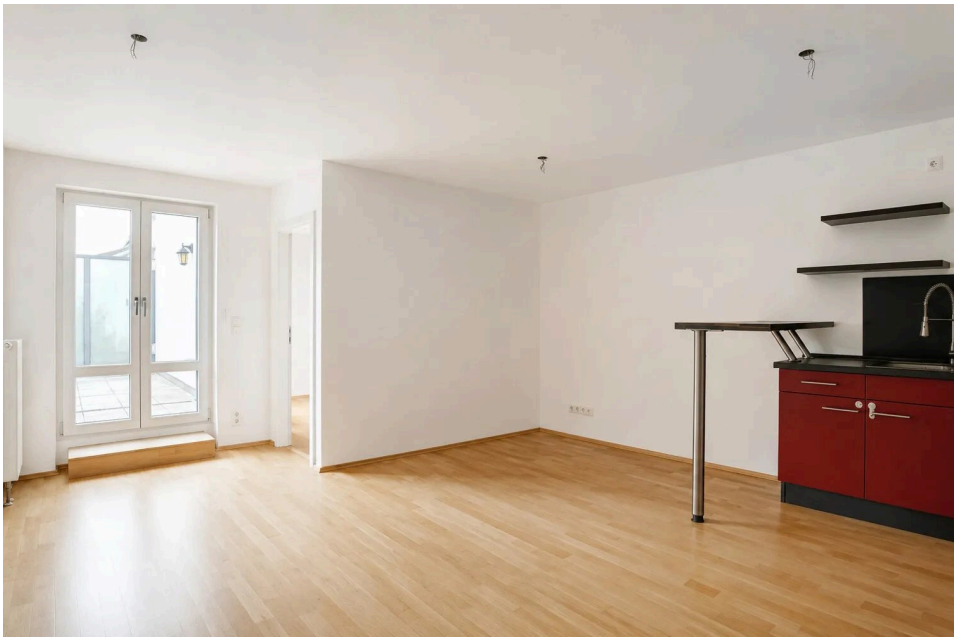
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	21.04.2031
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

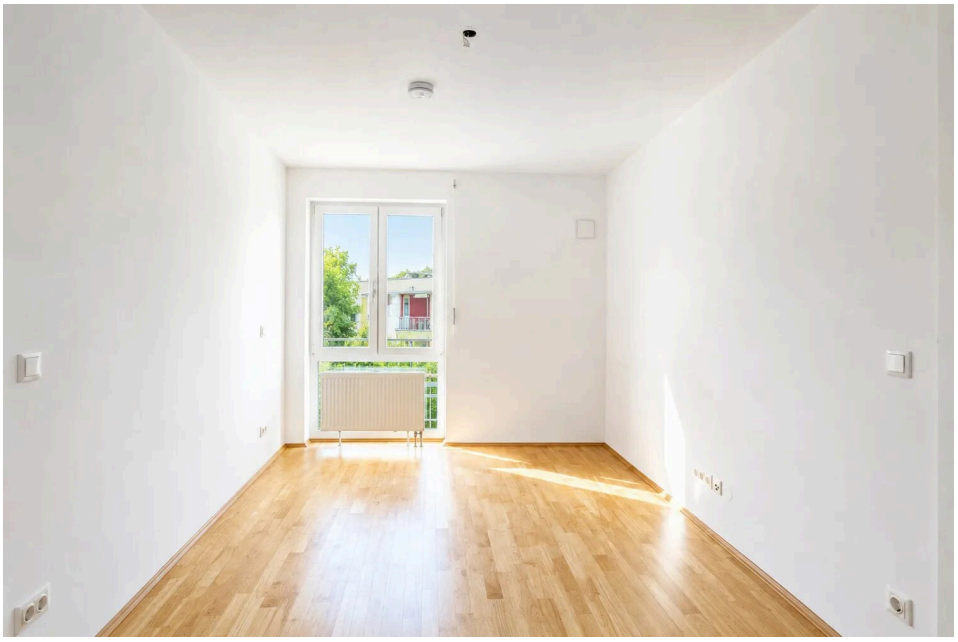
Die Immobilie

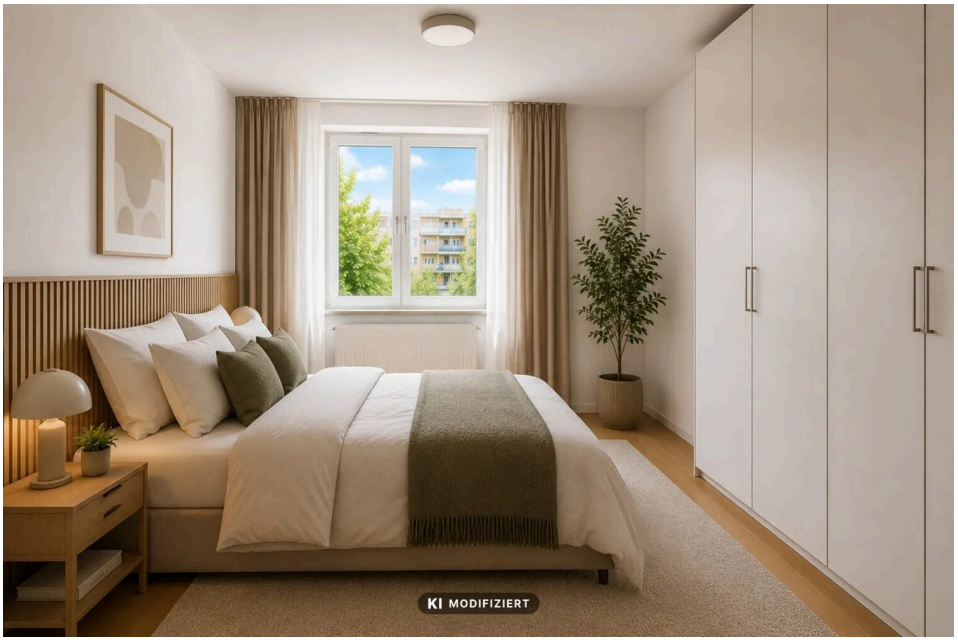




Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

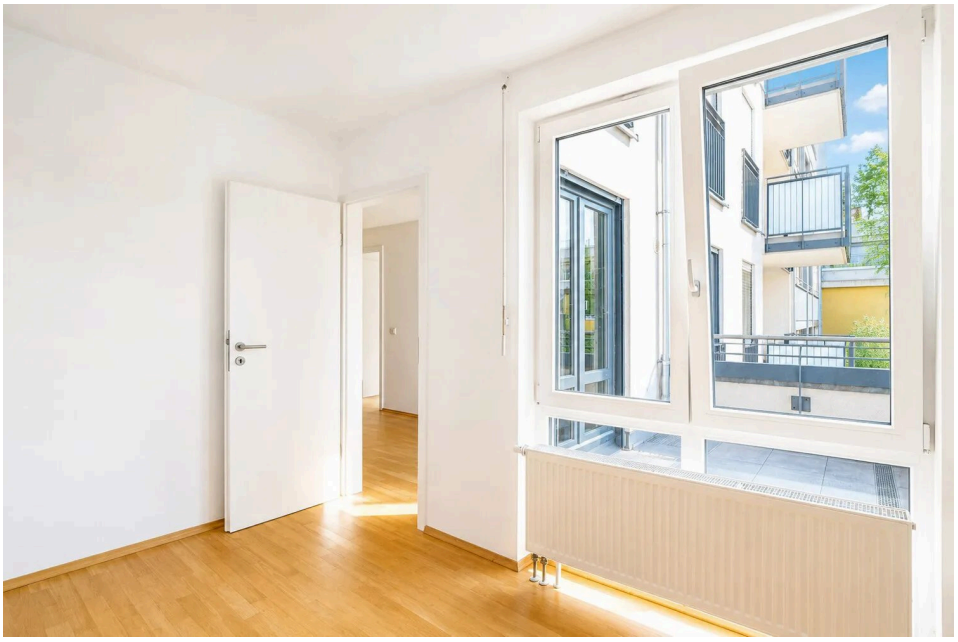
Die Immobilie





Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

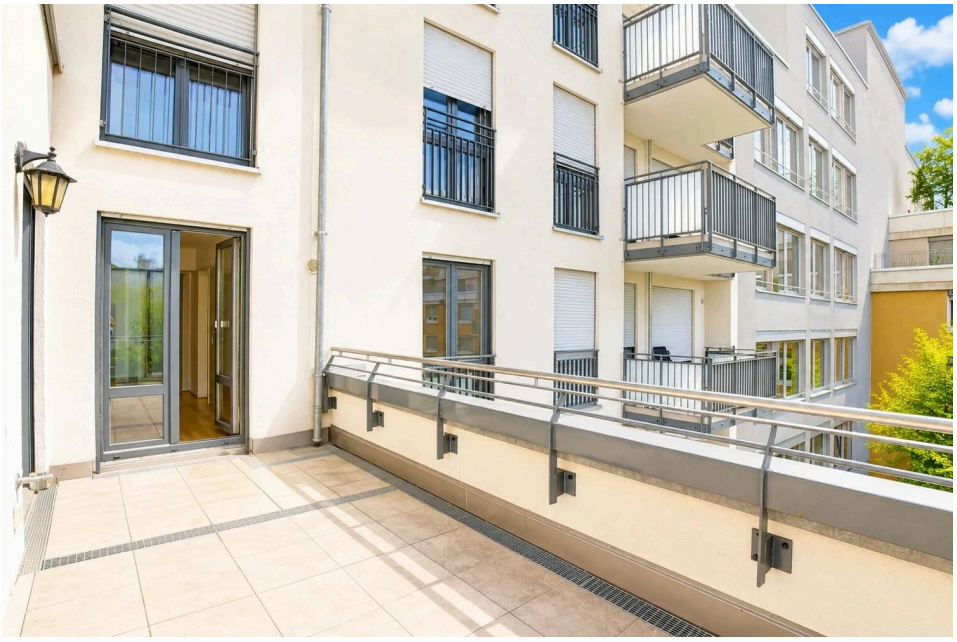
Die Immobilie





Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Grundrisse



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: 26023018 - 80686 München – Sendling

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2014 vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer außergewöhnlich ruhigen und zentralen Lage am grünen Westpark. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vermittelt dank der versetzten Bauweise, der großzügigen Fensterflächen sowie des sonnigen Südwestbalkons ein besonderes Penthousegefühl. Die helle Wohnung ist ruhig zum begrünten Innenbereich ausgerichtet, bequem über einen Personenaufzug erreichbar und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, sowie aufgrund ihrer leicht herzustellenden Barrierefreiheit auch für in ihrer Mobilität beeinträchtigte Menschen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich das modern geflieste Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Anschluss für die Waschmaschine. Dank seiner großzügigen Gestaltung bietet das Badezimmer zudem beste Voraussetzungen für eine barrierearme Nutzung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Sofalandschaft. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit der freien Aussicht eine außergewöhnlich helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großzügigen Südwestbalkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Durch die versetzte Anordnung der Wohnungen entsteht hier ebenso wie im Wohnbereich ein besonders luftiges Wohngefühl mit hoher Privatsphäre. Die sonnige Ausrichtung ermöglicht entspannte Stunden von der Mittagszeit bis in die Abendstunden.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich damit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen an.

Die hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett in den Wohnräumen, modernen Fliesen im Badezimmer sowie die zeitlose Architektur unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Aufgrund des jungen Baujahrs präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand und eignet sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als langfristig attraktive Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist der liebevoll angelegte und eingezäunte Gemeinschaftsgarten mit Spielhäuschen, der insbesondere Familien einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Ebenso überzeugt der außergewöhnlich großzügige Fahrradkeller mit komfortabler Rampe und direktem Zugang zum Bürgersteig. Eine im Alltag besonders praktische und komfortable Lösung für Fahrradfahrer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein gepflegtes Kellerabteil sowie einen großzügig bemessenen Duplex Tiefgaragenstellplatz, der sich aufgrund seiner Größe und Belastbarkeit bis 2,6 t auch für Elektroautos eignet.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 590.000 €
Duplex-Tiefgaragenstellplatz: 30.000 €
Gesamtkaufpreis: 620.000 €

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Ausstattung und Details

* Hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 2014)
* Moderne und durchdachte Raumaufteilung
* Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug
* Heller, offener Wohn- und Essbereich
* Integrierte Einbauküche
* Große Fensterflächen für viel Tageslicht
* Großzügiger Südwestbalkon
* Modernes Badezimmer
* Geräumiges Schlafzimmer
* Flexibel nutzbares drittes Zimmer (Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer)
* Parkettböden in den Wohnräumen
* Eigenes Kellerabteil
* Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 30.000 €)
* Sofort bezugsfrei / ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Alles zum Standort

Das Wohnhaus befindet sich im beliebten Stadtbezirk Sendling-Westpark, unmittelbar an der Grenze zum lebendigen Westend. Die Lage überzeugt durch die ideale Kombination aus urbanem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu einem der schönsten Naherholungsgebiete Münchens. Der Westpark ist nur wenige Gehminuten entfernt, gleichzeitig erreichen Sie die Münchner Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr ohne Umstieg in wenigen Minuten. Diese Verbindung aus zentraler Lage und viel Grün macht den Standort besonders attraktiv.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleineren Gewerbebetrieben und modernen Bürostandorten namhafter Unternehmen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Kindergärten, Schulen und zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die hervorragende Nahversorgung trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität bei.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die U-Bahn-Stationen Heimeranplatz und Westendstraße mit den Linien U4 und U5 sowie die S-Bahn-Stationen Heimeranplatz und Hirschgarten sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Tramlinien. Den Karlsplatz, das Sendlinger Tor, den Odeonsplatz sowie den Münchner Hauptbahnhof erreichen Sie ohne Umstieg in wenigen Minuten. Über den nahe gelegenen Mittleren Ring besteht zudem eine hervorragende Anbindung an sämtliche Stadtteile sowie an die Autobahnen in Richtung Stuttgart, Salzburg und Garmisch.

Für einen hohen Freizeitwert sorgt der nur wenige Gehminuten entfernte Westpark. Weitläufige Grünflächen, Seen, Spazier- und Radwege sowie Biergärten laden zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Ebenso schnell erreichbar sind der Bavariapark mit der Bavaria-Statue sowie die Theresienwiese mit ihren zahlreichen Veranstaltungen. Spielplätze, Sportanlagen und gastronomische Angebote runden das vielfältige Freizeitangebot in der unmittelbaren Umgebung ab.

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26023018 - 80686 München – Sendling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com