München – Sendling

Erdgeschosswohnung mit Garten, Isar Sendling 4-Zimmer

Objektnummer: 26144014



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.2 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

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

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Auf einen Blick

Objektnummer	26144014
Wohnfläche	ca. 98.2 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	14.02.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	54.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

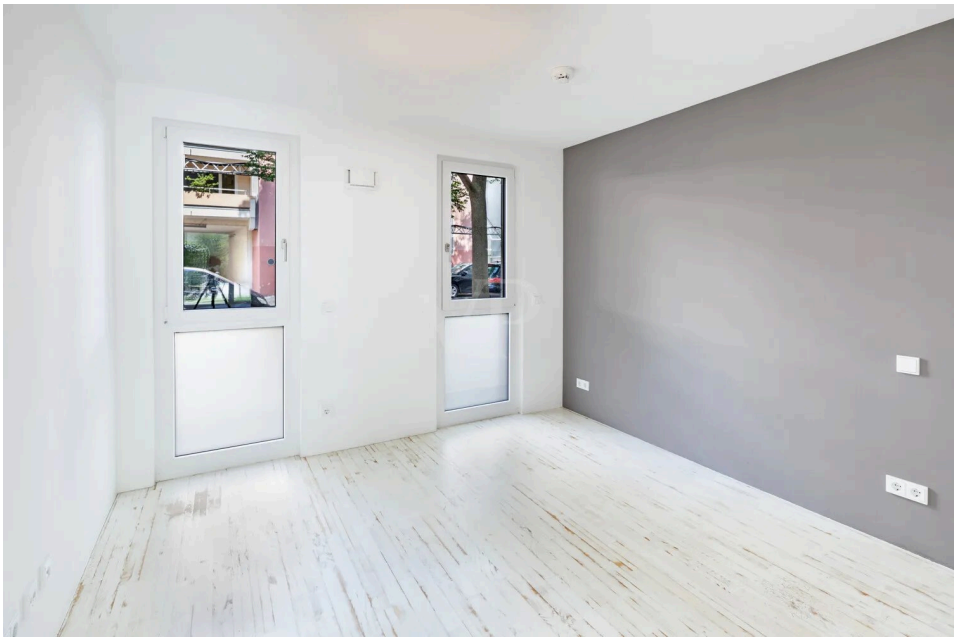
Die Immobilie





Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

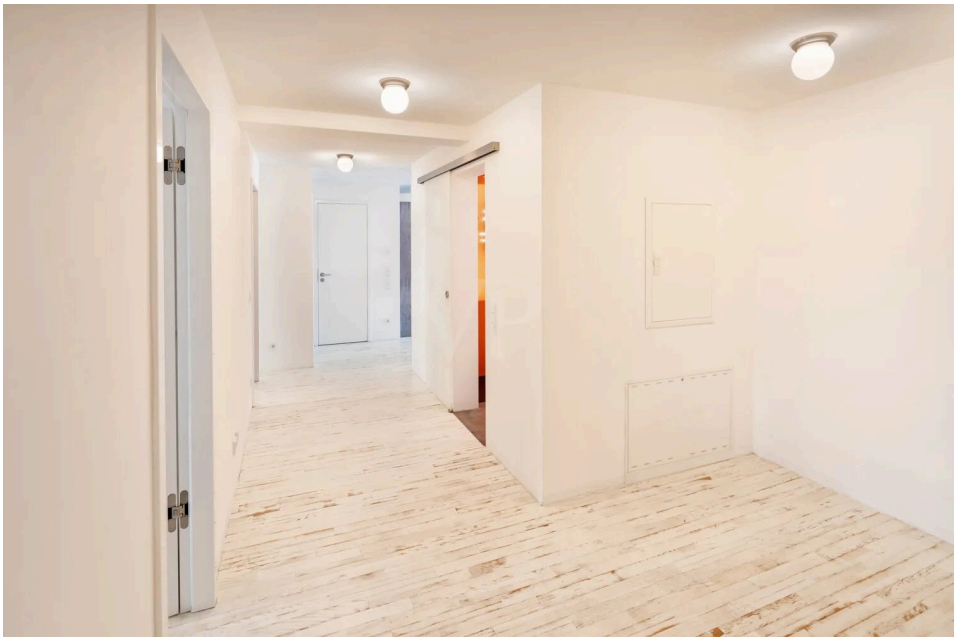
Die Immobilie

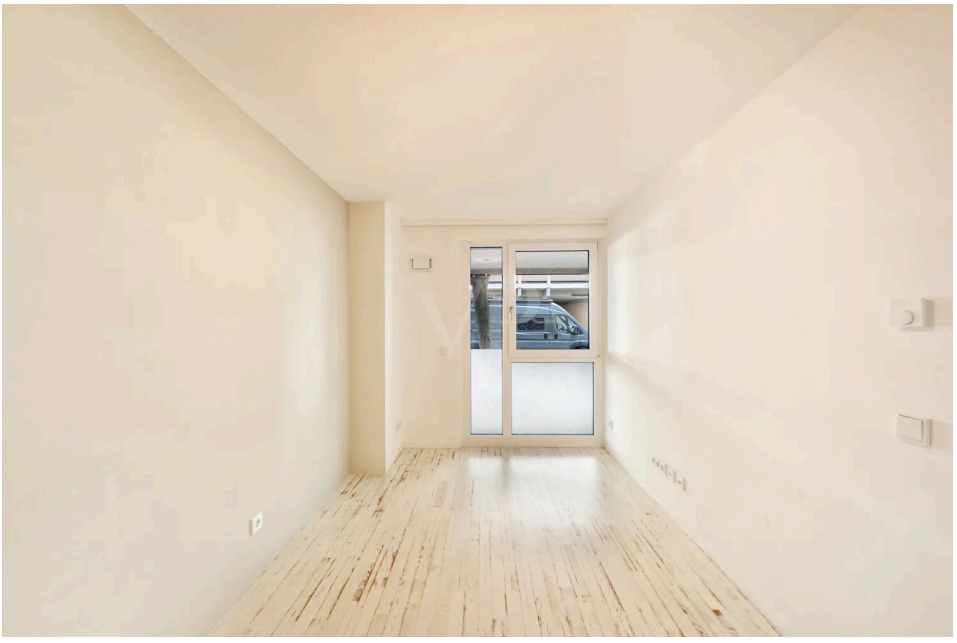




Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

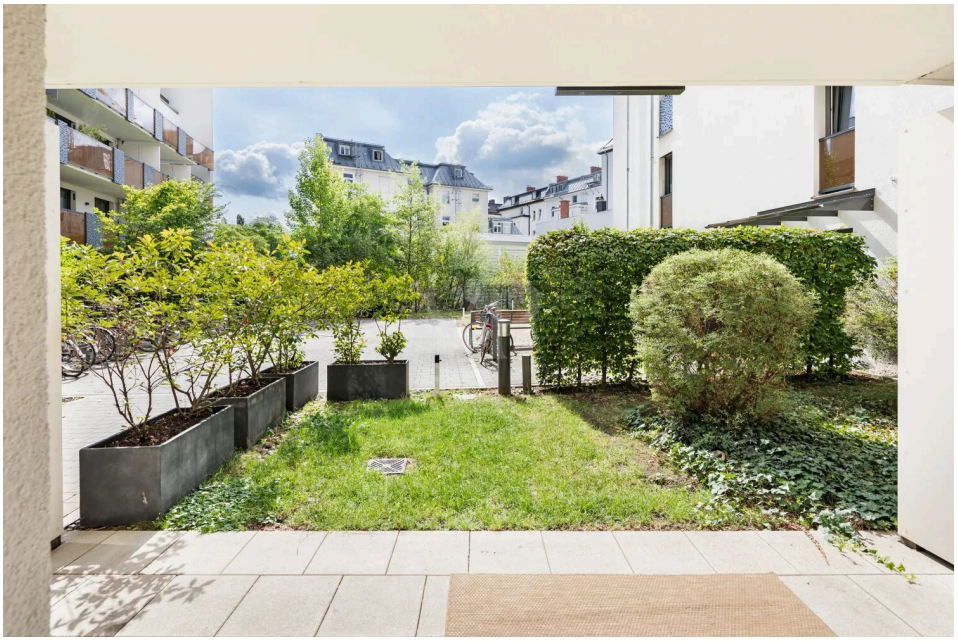
Die Immobilie





Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Die Immobilie





Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Die Immobilie



Objektnummer: 26144014 - 81371 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: 26144014 - 81371 München – Sendling

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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 Frühstücken 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.

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Ausstattung und Details

* 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 m²

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26144014 - 81371 München – Sendling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com