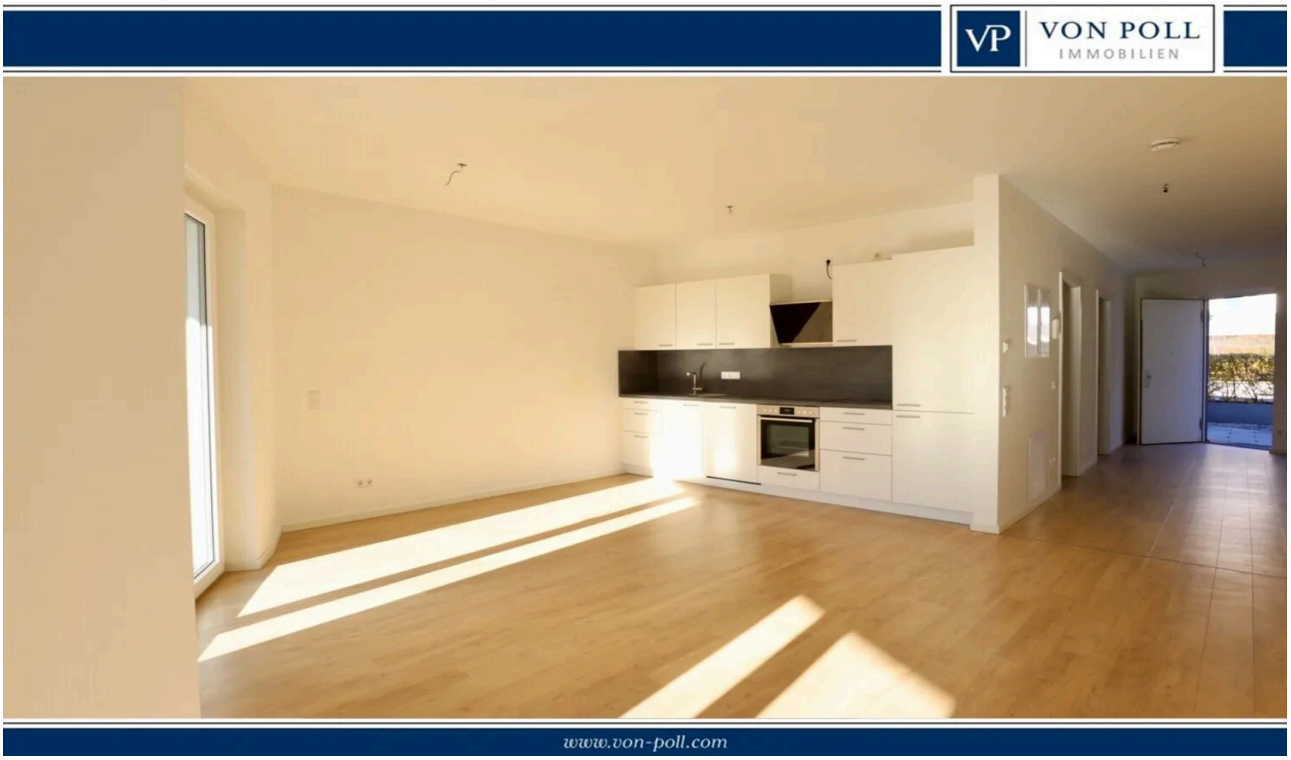
München / Obersendling – Obersendling

2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit Balkon und Südausrichtung

Objektnummer: 26251029



MIETPREIS: 1.425 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71.26 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

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

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Auf einen Blick

Objektnummer	26251029
Wohnfläche	ca. 71.26 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 90 EUR (Miete)

Mietpreis	1.425 EUR
Nebenkosten	370 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	99 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Die Immobilie

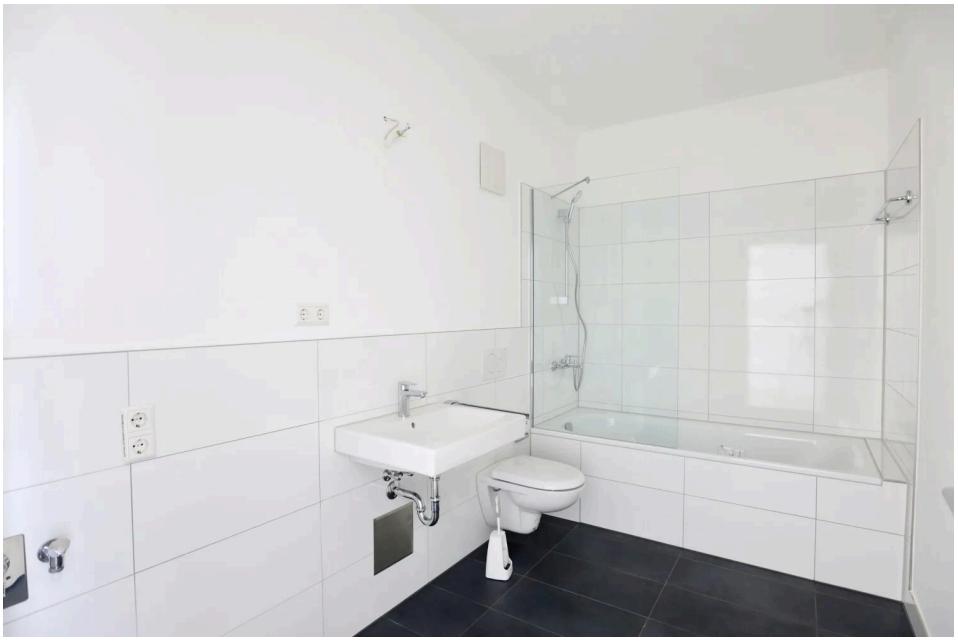




Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Die Immobilie





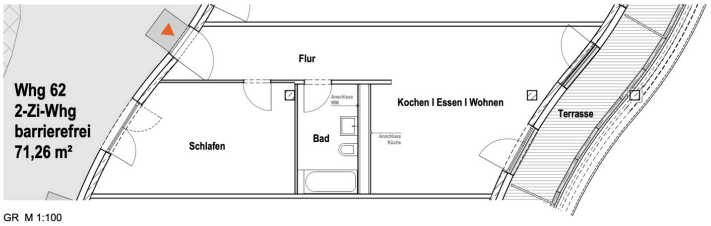
Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Die Immobilie



Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Grundrisse



GR M 1:100

1 cm entspricht 1 m

Wohnung 62	Kochen I Essen I Wohnen	28,11 m²
barrierefrei	Schlafen	19,41 m²
OG 2	Bad	6,67 m²
TRH 9	Flur	11,46 m²
Baierbrunner Straße 89	Terrasse	11,21 m²
	½ Terrasse	5,61 m²



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: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in München-Obersendling.

In der Baierbrunnerstraße erwartet Sie eine angenehm geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,26 m² Wohnfläche in der 3. Etage eines 2013 fertiggestellten Mehrfamilienhauses.

Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung und hat direkten Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und kann vom Mieter selbst installiert werden.

Das Schlafzimmer mit ca. 19,41 m² bietet viel Raum für ein bequemes Bett und ausreichend Stauraum – ideal, um sich zurückzuziehen und zur Ruhe zu kommen. Auch von hier aus gelangen Sie auf den Balkon.
Das neu sanierte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag braucht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz wird für monatlich 90 € zusätzlich angemietet.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer Besichtigung, um sich persönlich von dieser schönen Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage zum Innenhof
- Badezimmer (neu saniert) mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Nord-Südausrichtung
- Aufzug
- 2. Obergeschoss mit begrüntem Innenhof
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Staffelmiete, 4% alle 2 Jahre

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Alles zum Standort

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage mit direkter Nachbarschaft zu wichtigen Alltagsangeboten. Im Häuserblock befinden sich ein Bäcker, eine Rossmann-Filiale, ein Fitnessstudio sowie ein Edeka-Markt – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Umgeben von grünen Oasen bietet das Wohnumfeld viel Raum für Erholung und Freizeit. Der nahegelegene Sendlinger Park lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten an der frischen Luft ein. Beliebte Naherholungsziele wie Ammersee, Starnberger See und Tegernsee sind ebenfalls gut erreichbar. Die Isar und der Flaucher liegen praktisch „um die Ecke“ und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Naturerlebnisse.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Biergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken ist problemlos erreichbar. Für Familien sind Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

- U-Bahn Haltestelle "Obersendling" (Linie U3) - 15 Gehminuten entfernt

- S-Bahnstation „Siemenswerke" (Linie S7) - ca. 6 Gehminuten entfernt

- Bushaltestelle "Baierbrunner Straße" (Linie138) - unmittelbar vor der Tür

- Verkehrsanbindungen Auto: A95 / A94 - ca. 10 Minuten entfernt

- Hauptbahnhof (ca. 20 Minuten mit der S7 entfernt)

- Starnberger See – ca. 20 Minuten

- Isar Auen – ca. 25 Gehminuten entfernt

Objektnummer: 26251029 - 81379 München / Obersendling – Obersendling

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26251029 - 81379 München / Obersendling – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com