München – Obersendling

# Provisionsfreies Neubau Einfamilienhaus: Offene Architektur trifft auf Premium-Ausstattung

*Objektnummer: 26251036*




KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 150 m²

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling


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

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26251036 |
| Wohnfläche | ca. 116 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.195.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 29 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 16.07.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 27.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

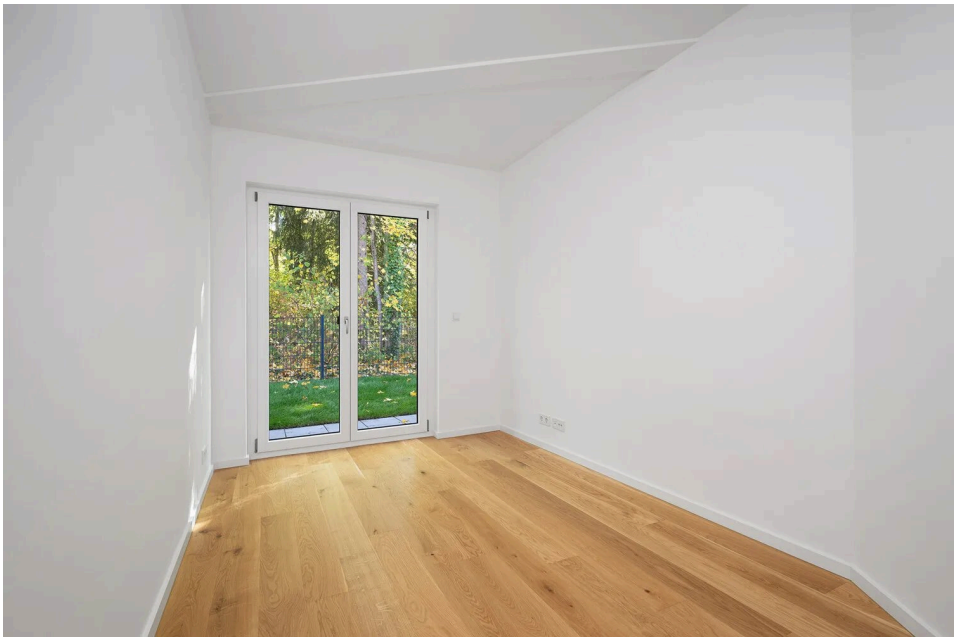
# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Die Immobilie





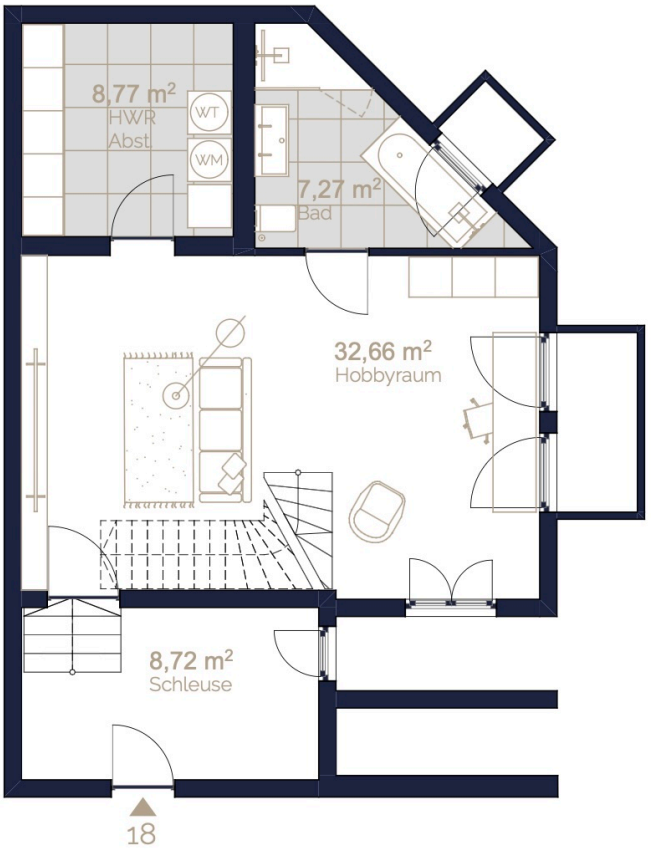
Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

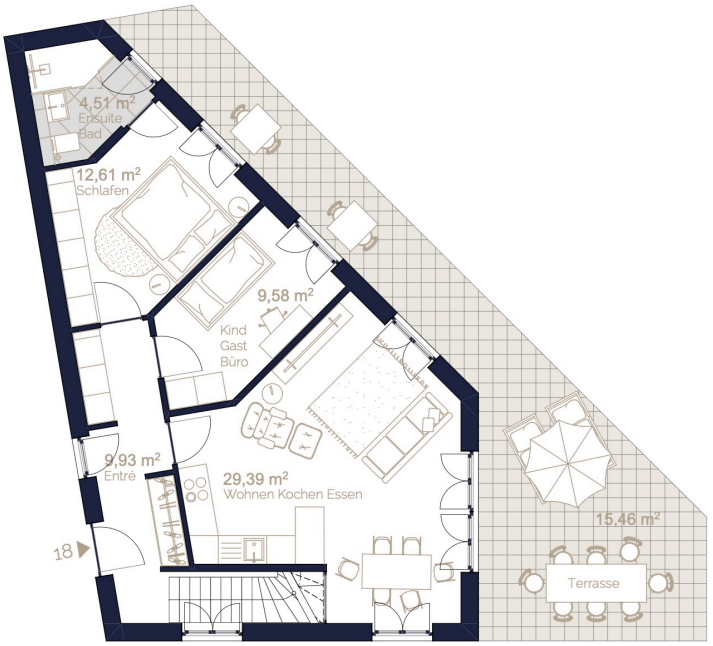
# Die Immobilie



Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# 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: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das Raum für Familienleben schafft!

Dieses moderne Neubau Einfamilienhaus im Erstbezug aus dem Baujahr 2024 vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten Wohnkonzept, das Offenheit, Komfort und Privatsphäre harmonisch miteinander verbindet. Auf rund 116 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das den Anforderungen des Familienalltags ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach einem stilvollen Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich, der den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet. Hier kommen Familie und Freunde zusammen, während die offene Gestaltung Raum für gemeinsame Zeit ebenso schafft wie für die kleinen Momente des Alltags. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen fließende Übergänge zur großzügigen Terrasse. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten und einem BORA-Kochfeld fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie und bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Sommerabende oder den ersten Kaffee am Morgen. Der angrenzende Gartenanteil ergänzt den Außenbereich harmonisch und setzt einen grünen Akzent.

Der private Schlafbereich bildet den ruhigen Rückzugsort des Hauses. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes En-suite-Badezimmer und bietet ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten und passt sich den individuellen Bedürfnissen seiner Bewohner an.

Das Untergeschoss erweitert das Wohnkonzept um vielseitig nutzbare Flächen und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige Hobbyraum mit über 32 m² eignet sich ideal als Fitnessbereich, Homeoffice, Heimkino oder Spielzimmer. Ein vollwertiges Badezimmer sowie ein Hauswirtschafts- und Abstellraum erhöhen den Komfort dieser Ebene und schaffen zusätzliche Flexibilität für Gäste oder individuelle Nutzungskonzepte. Über die Schleuse gelangen Sie außerdem direkt in die Tiefgarage und erreichen Ihr Zuhause jederzeit bequem und wettergeschützt.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Bädern sorgen für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch des Hauses.

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause, das den Ansprüchen des Familienlebens ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Komfort und Privatsphäre. Ein Ort, an dem sich Alltag und gemeinsames Leben auf angenehme Weise verbinden.

Erleben Sie dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort vorstellen zu dürfen!

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Townhouse 1.195.000 € + Tiefgaragenstellplatz 35.000 = Gesamtpreis 1.230.000 €

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Fertigstellung 2024
- Neubau Erstbezug
- Moderne, hochwertige Material- und Ausstattungsqualität
- Badezimmer mit Sanitärausstattung von Vigour
- Armaturen von Hansgrohe
- Einbauküche mit Geräten von Siemens
- Fliesenboden im Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Elektrische Rolläden
- Bodentiefe Fenster
- Dreifachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Moderne Klingelanlage mit Videoscreen
- Hobbyraum mit bodentiefen Lichtschächten
- Kellerraum im Haus
- Terrasse mit Südausrichtung
- Direkter Tiefgaragenzugang mit eigener Schleuse
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausgeld 489,00 /mtl.

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Solln im beliebten Münchner Süden und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Nur wenige Minuten entfernt lädt das idyllische Isarhochufer zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Direkt angrenzend bietet der Hermann-von-Siemens-Sportpark zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie EDEKA, ALDI sowie eine Apotheke sind bequem in rund zwölf Gehminuten erreichbar. Das nahegelegene Fitnessstudio Elements ergänzt das vielfältige Angebot für eine aktive und gesundheitsbewusste Lebensweise.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie und ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität im Alltag. Die nur etwa zwei Gehminuten entfernte Bushaltestelle sowie der in rund 15 Minuten fußläufig erreichbare S-Bahnhof Siemenswerke sorgen für eine komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn in Richtung Garmisch-Partenkirchen und genießen damit kurze Wege sowohl in die Münchner City als auch ins bayerische Voralpenland. Der Starnberger See liegt nur etwa 25 Fahrminuten entfernt und lädt zu spontanen Ausflügen und erholsamen Stunden am Wasser ein. Auch der Flughafen München ist mit einer Fahrzeit von rund einer Stunde bequem erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise miteinander verbindet und damit beste Voraussetzungen für ein dauerhaft angenehmes Wohngefühl schafft.

Objektnummer: 26251036 - 81479 München – Obersendling

# 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: 26251036 - 81479 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com