

München

# Lichtdurchflutete (seniorengerechte) 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse in Unterschleißheim

Objektnummer: 24036010



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

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

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036010
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



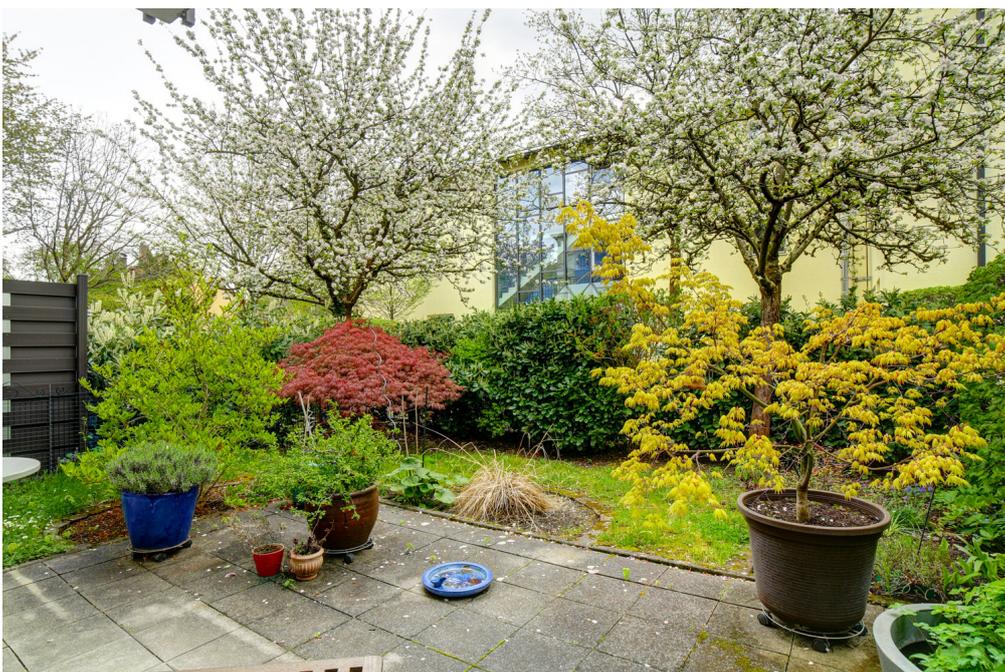
Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,32% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollensbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

**Bitte pflanzen Sie für Klima**  
GREENART TREES

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## 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: 24036010 - 81379 München

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese charmante Erdgeschosswohnung in Untersending mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. Sie ist ideal für Paare, Senioren oder Singles, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut geschnittenen Wohnung sind. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einem Schlafzimmer, einem Bad und einem großzügigen Wohn- und Essbereich bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgelegt, was für eine stilvolle Wohnatmosphäre sorgt. Ein Highlight dieser Wohnung ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einem kleinen Garten. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Sonne genießen - mit Apfelbaum inklusive. Das weiß geflieste Bad verfügt über eine Badewanne. Die Wohnung ist seniorengerecht ausgestattet und verfügt über extra hohe Türrahmen sowie extra tiefe Steckdosen und Lichtschalter. Nicht-Senioren können diese natürlich für wenig Geld auf Standardhöhe umbauen lassen. Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche mit Fenster, ein Kellerabteil sowie die Möglichkeit zur Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche. Zusätzlich zum bereits barrierefreien Zugang zur Wohnung ist ein Aufzug vorhanden. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und muss beim Kauf mit erworben werden. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Ausstattung und Details

- \* Erdgeschosswohnung (seniorengerechtes Wohnen)
- \* Geräumiges Wohn- und Esszimmer
- \* Einbauküche mit Geräten inklusive
- \* Küche mit Fenster
- \* Innenliegendes Bad
- \* Südterrasse mit eigenem kleinen Gartenbereich
- \* extra tiefe Steckdosen und Lichtschalter
- \* extra hohe Türrahmen
- \* Parkettboden
- \* Waschmaschinenanschluss in der Küche
- \* Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- \* Duplex-Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Aufzug
- \* Ideal für Senioren, Alleinstehende oder Paare
- \* Leerstehend - Einzug nach Absprache

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Untersending. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum idyllischen Südpark aus, der zum Spaziergehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die U-Bahnlinie U3 und diverse Buslinien nur wenige Gehminuten entfernt sind. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 63 - ca. 300 m entfernt - Bus Linie 52, 53, 61, 62, 63 etc. - ca. 700 m entfernt - U-Bahn Haltestelle "Aidenbachstraße" - ca. 8 Gehminuten entfernt - Flughafen München - ca. 44 km, ca. 36 Autominuten - Marienplatz München - ca. 8 km, ca. 22 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 8 km, ca. 16 Autominuten - Supermarkt (ALDI, NETTO, REWE, EDEKA) - ca. 400 m bis 1 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 650 m entfernt

Objektnummer: 24036010 - 81379 München

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24036010 - 81379 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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