

München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

# Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und perfekter Infrastruktur

Objektnummer: 25251022



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

MIETPREIS: 1.370 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

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

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25251022                          |
| Wohnfläche   | ca. 68,36 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2013                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 90<br>EUR (Miete) |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Mietpreis   | 1.370 EUR     |
| Nebenkosten | 250 EUR       |
| Wohnung     | Etagenwohnung |
| Bauweise    | Massiv        |
| Ausstattung | Balkon        |

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern             | Endenergieverbrauch         | 78.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.04.2034       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Fernwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2013          |

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Die Immobilie



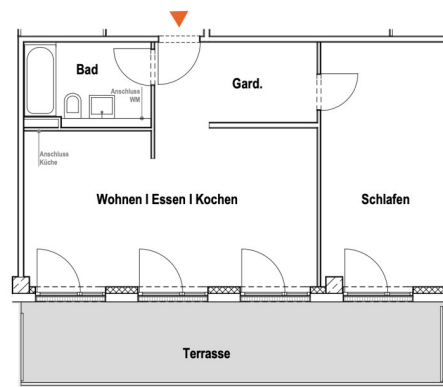
Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Grundrisse



**Whg 38**  
**2-Zi-Whg**  
**68,36 m<sup>2</sup>**

GR M 1:100  
1 cm entspricht 1 m

**Wohnung 38**  
OG 2  
TRH 7

Baierbrunner Straße 81

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen   Essen   Kochen | 27,14 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                | 17,45 m <sup>2</sup> |
| Bad                     | 5,84 m <sup>2</sup>  |
| Gard.                   | 7,40 m <sup>2</sup>  |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Terrasse     | 21,05 m <sup>2</sup> |
| 1/2 Terrasse | 10,53 m <sup>2</sup> |



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: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in München-Obersendling.

In der Baierbrunnerstraße erwartet Sie eine angenehm geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung und hat direkten Zugang zur großen Westterrasse – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden.

Das Schlafzimmer mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> 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 die Terrasse.

Das Badezimmer ist mit einer fast bodentiefen Dusche ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag braucht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit monatlich 90 € berechnet.

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

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage zum Innenhof
- Terrasse
- Badezimmer mit fast bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Keine Küche vom Vermieter eingebaut
- Fußbodenheizung
- Westausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## 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" (Linie 138) - 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: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25251022 - 81379 München / Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Für

## 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](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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