

# \*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*



**Kürnbergstraße 35**

81369 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR  
Scout-ID: 168678041



#### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Vertrieb München - IVM GmbH

Herr Bernd Pflüger

E-Mail: [info@ivm.immobilien](mailto:info@ivm.immobilien)

Tel: +49 89 82089890

Mobil: +49 173 9879821

Fax: +49 89 82089891

Web: <http://www.ivm.immobilien>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	10,95 m <sup>2</sup>
Etage:	4
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2015
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2026
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Bezugsfrei ab:	1. September 2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Hausgeld: 360,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 30.000,00 EUR

## \*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*



### Kürnbergstraße 35

81369 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	73,73 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	649.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Das K37 - Neue WohnArt in Sendling!

In dem Neubauvorhaben K37 entstanden 24 moderne Neubau-Wohnungen. Eine außerordentlich formschöne Architektur zeichnet das Projekt aus. Die Bauausführung wurde vom TÜV Süd überwacht. Die KfW-70-Bauweise rundet das Gesamt-Paket ab. Die mit ca. 21,90 m<sup>2</sup> große Süd-West-Dachterrasse krönt den gelungenen Grundriss ab. Viele - teilweise auch raumhohe - Fenster sorgen für eine sonnige Wohnung. Die offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die Wohnung liegt in der Kürnbergstraße 35 in 81369 München und die Straße ist eine 30-er Zone.

### Ausstattung:

- \* Exklusive Einbauküche mit NEFF- und BORA-Markengeräten und Theke (ohne Kühl- und Gefrierschrank)
- \* hochwertig versiegeltes Eiche-Dielen-Echtholz-Parkett
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* Anschluss an Kabel-TV
- \* Bad mit raumhohen Fenster-Türen - sehr hell und luftig
- \* bodengleiche Dusche (1 x 1 Meter) mit exklusiver Glastrennwand
- \* Mosaikfliesen im Bad
- \* Bodenfliesen aus Feinsteinzeug
- \* Acryl-Badewanne (1,8 Meter)
- \* behagliche Fußbodenheizung - im Bad zusätzlich Handtuch-Heizkörper
- \* große Fenster für viel Licht & Sonne
- \* Abstellraum für Waschmaschine und Trockner
- \* Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- \* KfW-70-Bauweise - niedrige Heizkosten
- \* Einzel-Stellplatz # 216 in der Tiefgarage (kein Duplex-Parker!)
- \* Die Wohn- und Nutzfläche der Wohnung beträgt 84,86 m<sup>2</sup>
- \* Kellerabteil # 216 inklusive
- \* Fahrrad-Keller über die Tiefgarage erreichbar
- \* Kinderwagen-Raum vorhanden

### Lage:

Sendling ist ein überaus beliebter Stadtteil in München. Er befindet sich südwestlich vom Marienplatz. Bekannt ist Sendling für die optimale Infrastruktur sowie die großen Grünflächen im Westpark.

Sämtliche Dinge des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar. Im 300 Meter Umkreis finden Sie einen Edeka-Markt, einen Metzger (Vinzenzmurr) und die Hopffisterei (Bäckerei) sowie die Bushaltestelle: Johann-Clanze-Straße mit den Linien N41, 53 & 132. Eine Rossmann-Drogerie sowie Orterer-Getränkemarkt nebst einem Fitness-Studio von Body Street runden das Angebot an der Passauerstraße ab. Zu Fuß erreichen Sie bequem das neue Einkaufszentrum mit einem Lidl und DM-Markt an der Albert-Roßhaupter-Straße. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar. Die Wohnung liegt mittig zwischen den U-Bahn-Höfen Partnachplatz sowie Harras beide U 6. Am Harras befindet sich der S-Bahnhof der Linie S7. Herzlich Willkommen in Sendling!

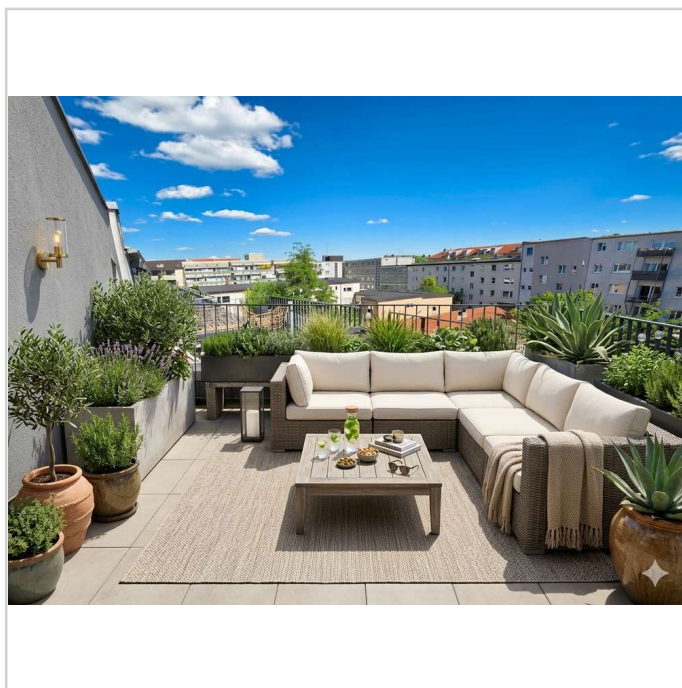
### Sonstiges:

\*\*\* Der Kaufpreis für die Wohnung # 16 beträgt € 649.000. Der Tiefgaragen-Einzel-Stellplatzes # 216 kostet € 30.000. Gesamtkaufpreis somit € 679.000 \*\*\*

\*\*\* Aktueller Energieausweis ist als PDF beigefügt \*\*\*

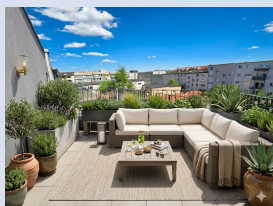
Für eine Besichtigung vereinbaren Sie bitte mit Herrn Pflüger unter Tel. 089 / 820 89 89 0 einen Termin. Vielen Dank!

Rechtlicher Hinweis: Die im Exposé getroffenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Vielen Dank für Ihr Verständnis!



Wohlfühl-Dachterrasse

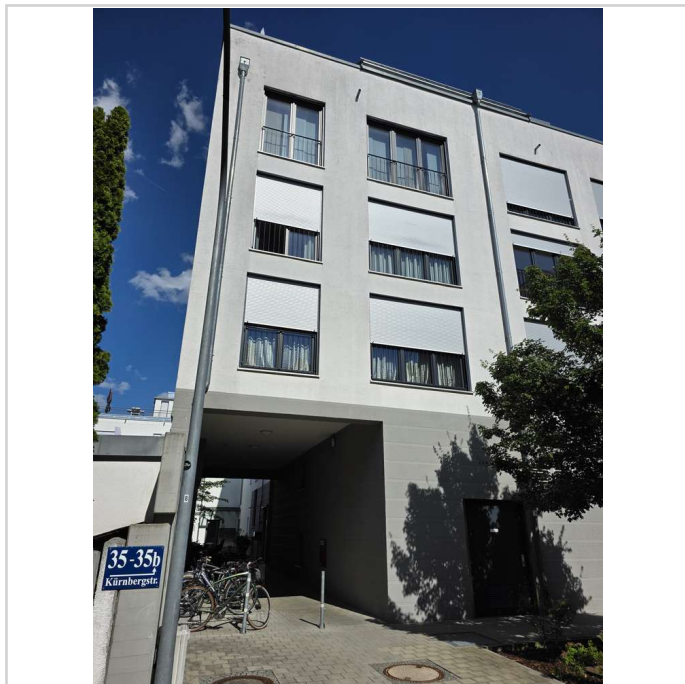
\*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*



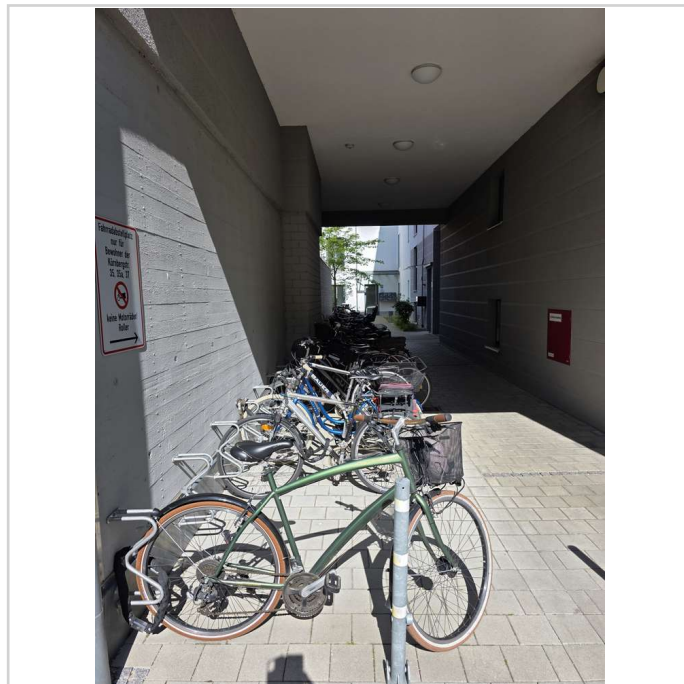
Kürnbergstraße 35

81369 München

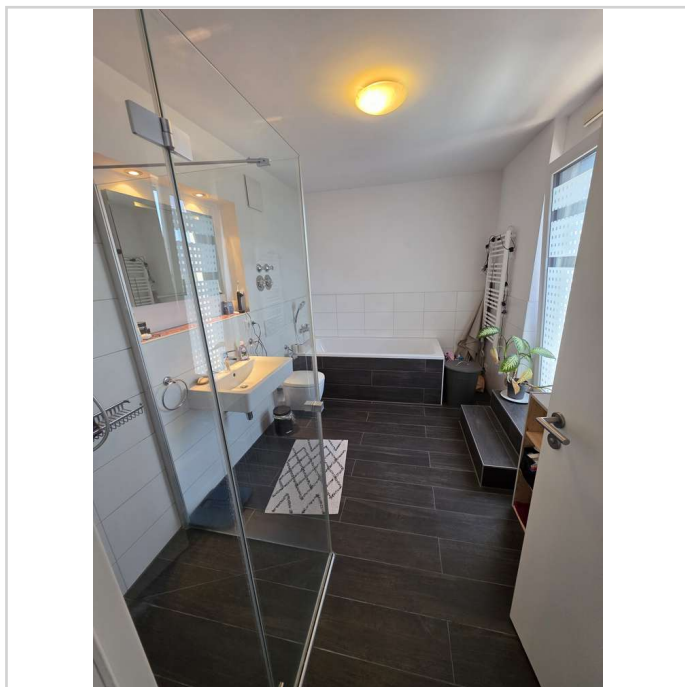
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



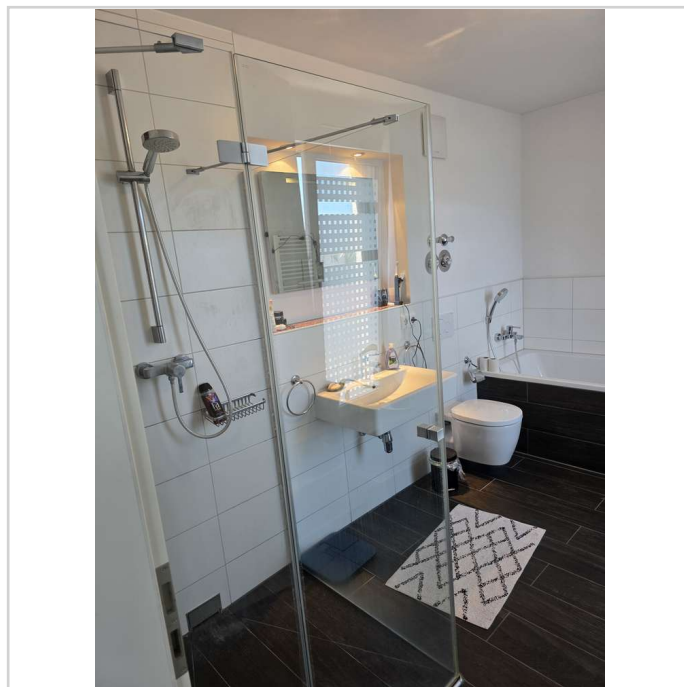
Hausansicht



Durchgang zur Haustür



Badezimmer



Badezimmer

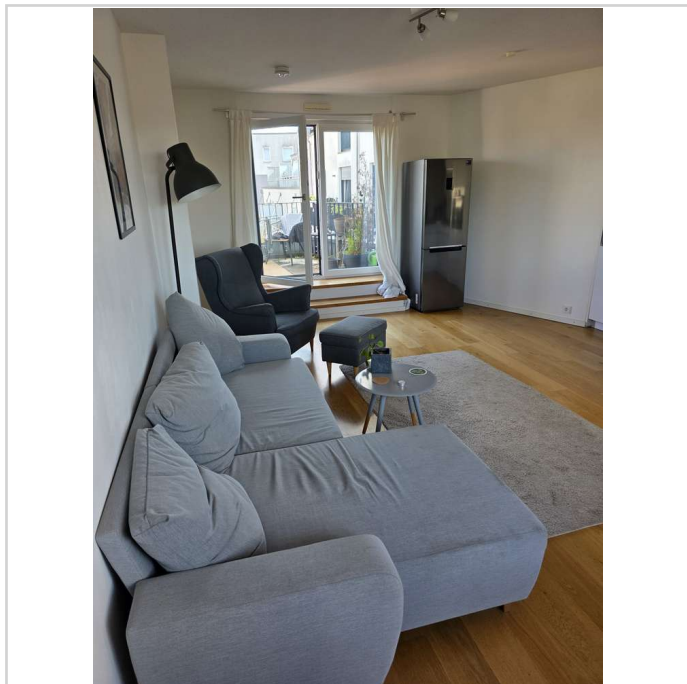
\*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*



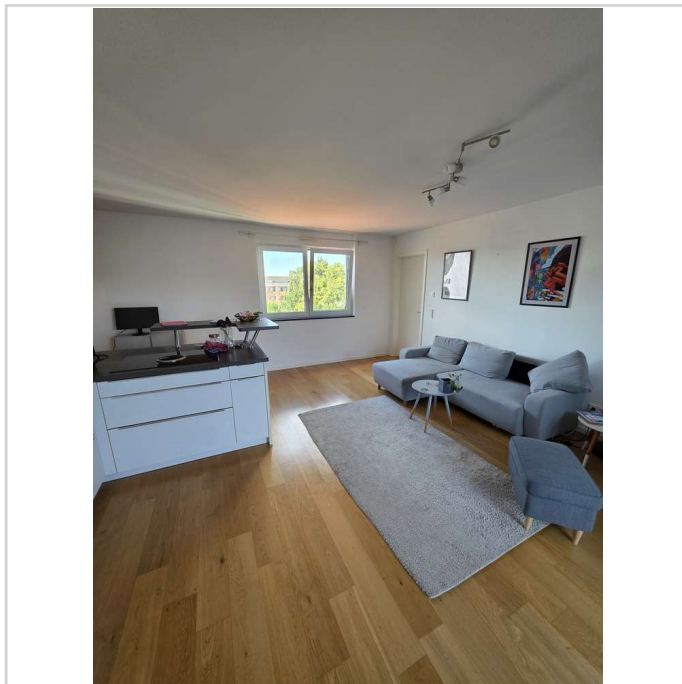
Kürnbergstraße 35

81369 München

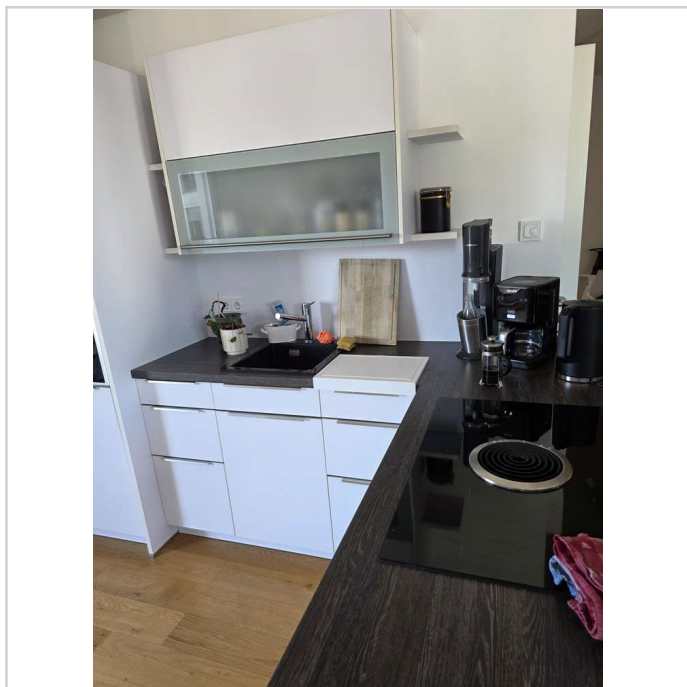
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



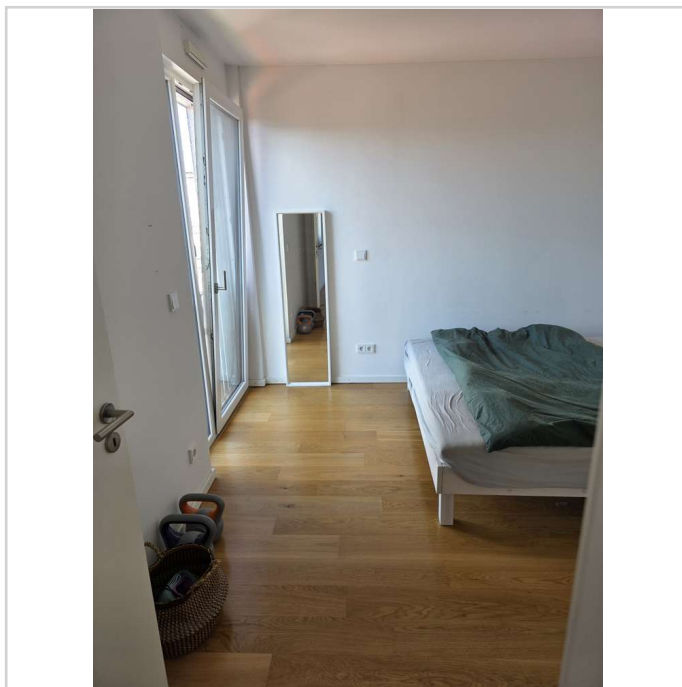
Wohnzimmer



Wohnen & Küche



Küche



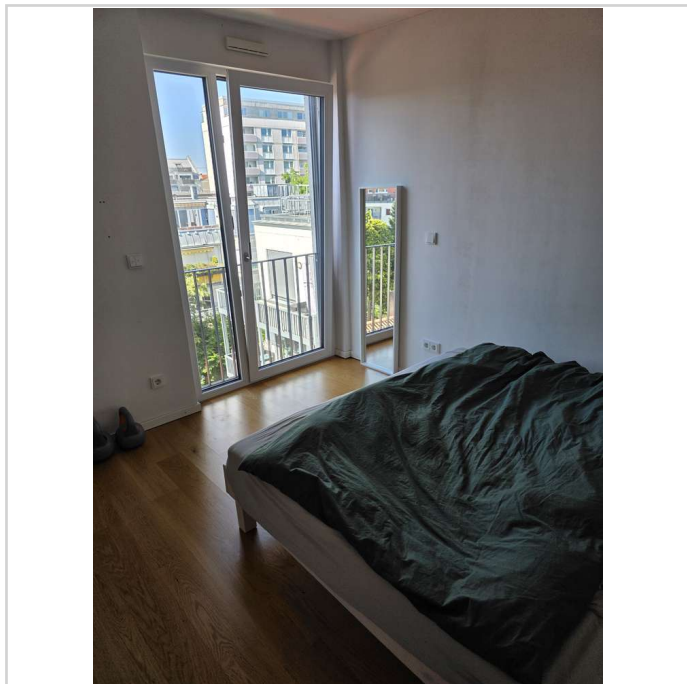
Schlafzimmer

\*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*

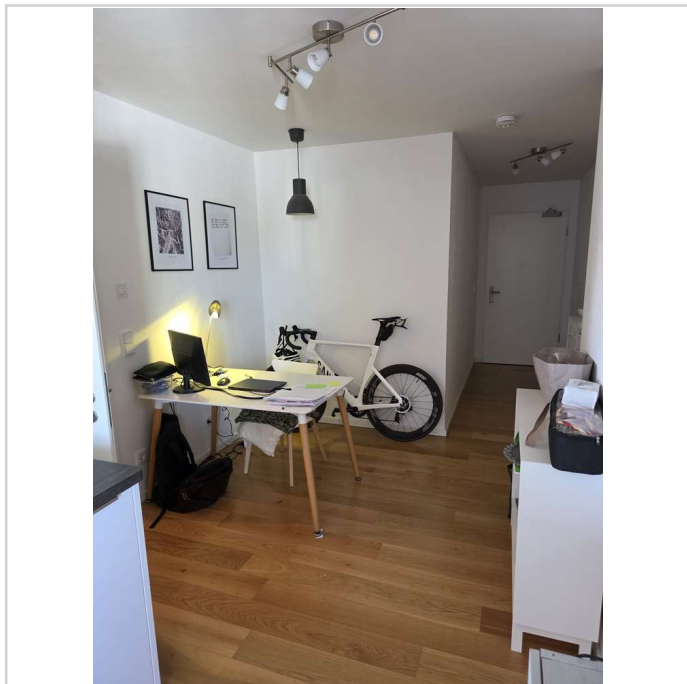


Kürnbergstraße 35  
81369 München

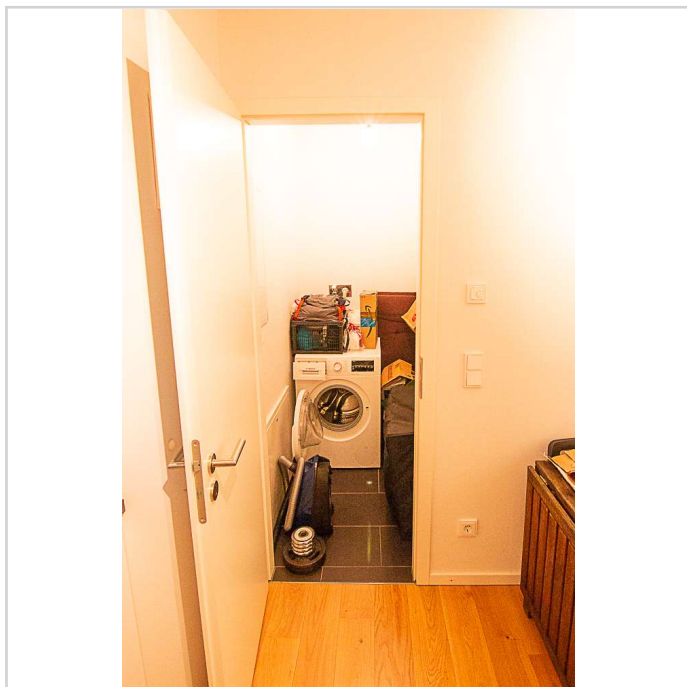
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



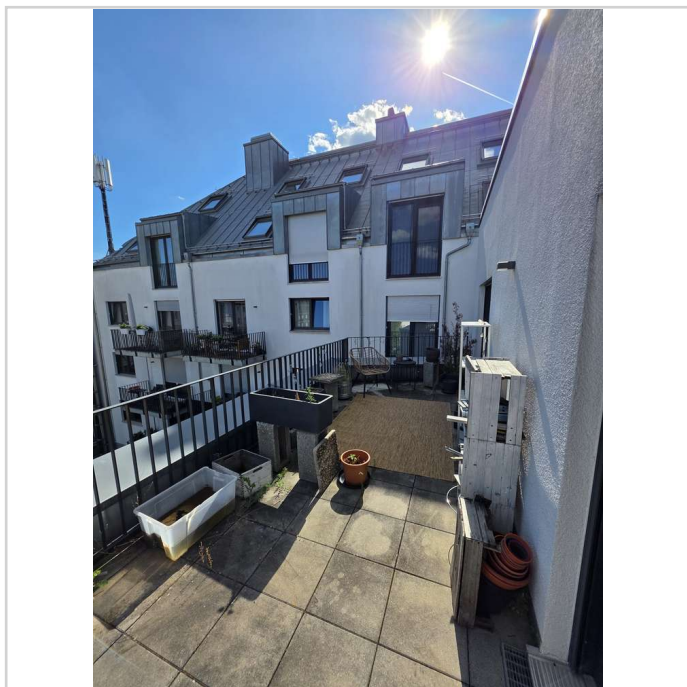
Schlafzimmer



Arbeits-Diele



Kammer mit Waschmaschine



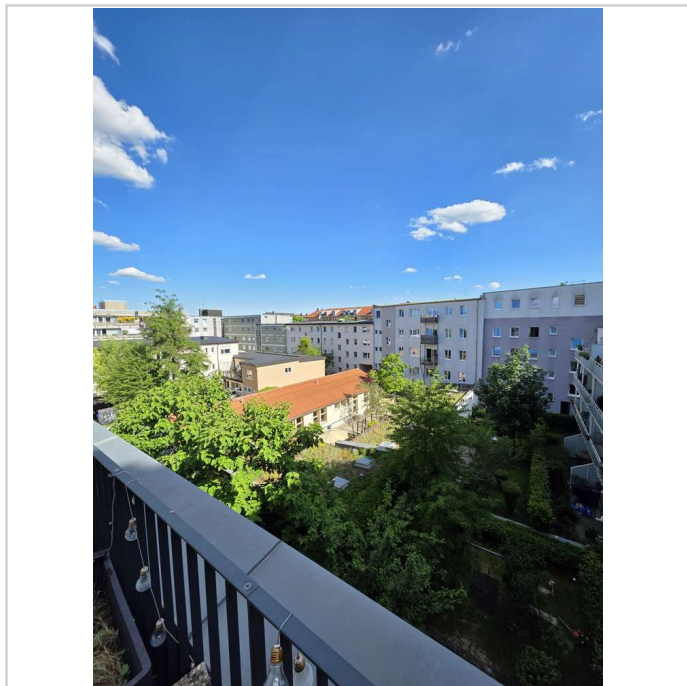
Dachterrasse

\*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*

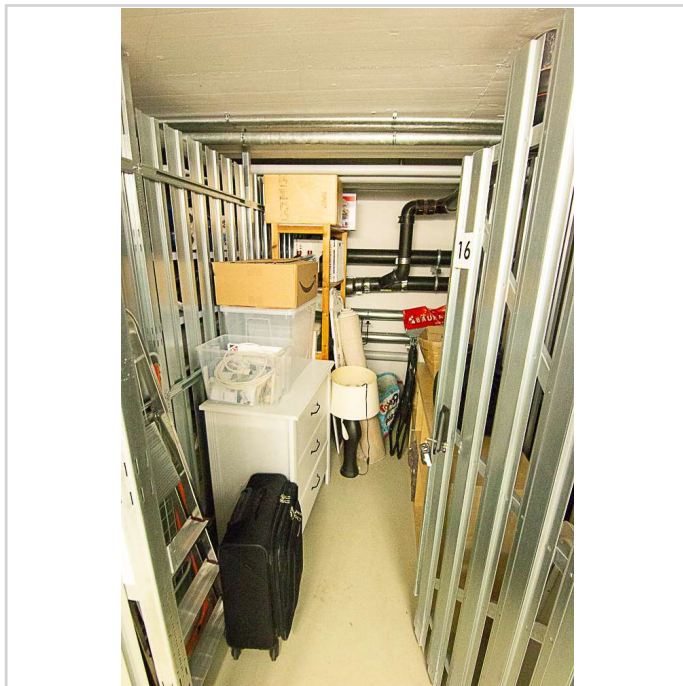


Kürnbergstraße 35  
81369 München

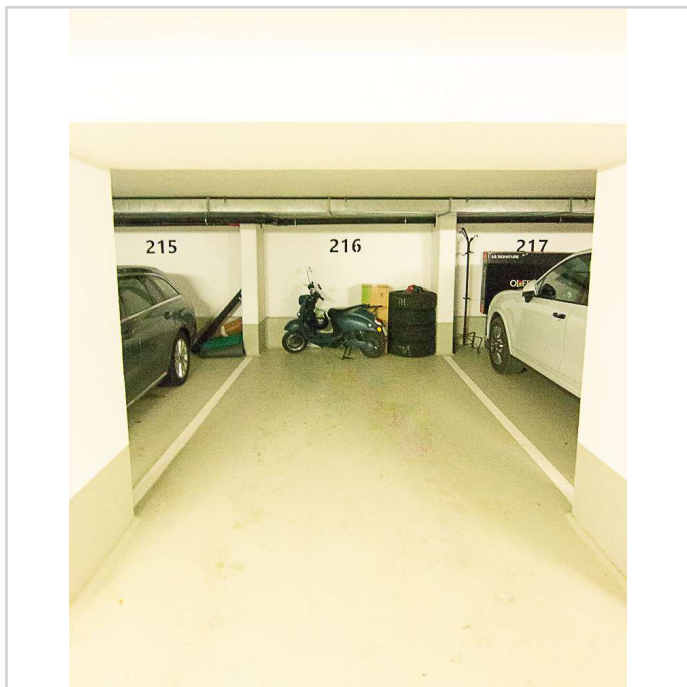
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Ausblick



Kellerabteil # 16



Einzel-Stellplatz # 216

\*\*\* NEU: Sendling - Absolut ruhige & sonnige Dachterrassen-Wohnung mit moderner Ausstattung \*\*\*



Kürnbergstraße 35  
81369 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 73,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

