

München

# Attraktive, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, sofort bezugsfrei

Objektnummer: 24236030



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

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

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236030
Wohnfläche	ca. 73,25 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energie-Effizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY		
Energieausweis gültig bis	14.07.2029		
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236030 - 81375 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: 24236030 - 81375 München

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit absoluter Top-Lage! Auf Sie wartet eine frisch renovierte Wohnung, die durch eine helle, freundliche Atmosphäre begeistert. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, der in einen stilvollen Essbereich übergeht. Die angrenzende, moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist perfekt für alle, die gerne kochen und genießen. Besonders charmant ist die kleine Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist, der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen und nach einem langen Tag zu entspannen. Das Schlafzimmer bietet reichlich Platz und sorgt für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen als Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung, flexibel nutzbar ganz nach Ihrem Bedarf. Auch das Gebäude selbst hat eine Komplett-Sanierung der Fassade erhalten und präsentiert sich jetzt in einem modernen und einladenden Look. Dadurch haben sich auch die energetischen Werte des Hauses deutlich verbessert, was den Energieausweis noch positiver gestaltet. Der Energieausweis wurde noch nicht angepasst. Zusätzlicher Stauraum im Keller und die gepflegten Gemeinschaftsräume machen das Leben hier besonders lebenswert. Ein separater Tiefgaragenstellplatz sorgt dafür, dass Ihr Auto immer sicher und bequem abgestellt ist. Neugierig geworden? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen.

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Ausstattung und Details

- Frisch renoviert
- Neuer Parkettfußboden
- Gemütliche Loggia nach Westen
- Modernes Bad mit Dusche
- Nachtspeicherheizung (Elektro) ca.250 Euro pro Monat
- Top-Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000€
- Fassade neu samt Dämmung
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Abschließbares Kellerabteil

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Alles zum Standort

München-Hadern – ein Stadtteil, der das Beste aus urbanem Leben und grüner Erholung vereint! Hier wohnen Sie in einem der beliebtesten Viertel Münchens, das mit seiner Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und optimaler Anbindung begeistert. Besonders bekannt ist der Stadtteil für das Klinikum Großhadern, eines der führenden Krankenhäuser Deutschlands, und die Nähe zur renommierten Ludwig-Maximilians-Universität. Trotz dieser Highlights finden Sie in Hadern viele grüne Oasen, wie den idyllischen Westpark, der sich perfekt für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Entspannen anbietet. Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Cafés und gemütliche Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden U-Bahn-Anbindung (Linie U6), die direkt vor der Haustür liegt, sind Sie im Handumdrehen in der Innenstadt – perfekt für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Mit seiner Nähe zu den Autobahnen A95 und A96 bietet Hadern zudem eine exzellente Verbindung ins Münchner Umland und zu den Alpen, ideal für Wochenendausflüge. Ob jung oder alt, Familien oder Singles, Hadern bietet die perfekte Mischung aus entspanntem Vorstadt-Feeling und pulsierendem Stadtleben. Hier lässt es sich einfach großartig wohnen!

Objektnummer: 24236030 - 81375 München

## Weitere Informationen

**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: 24236030 - 81375 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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