

München – Denning

# Gemütliche Gartenwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24391007



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

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

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Auf einen Blick

Objektnummer	24391007
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## 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

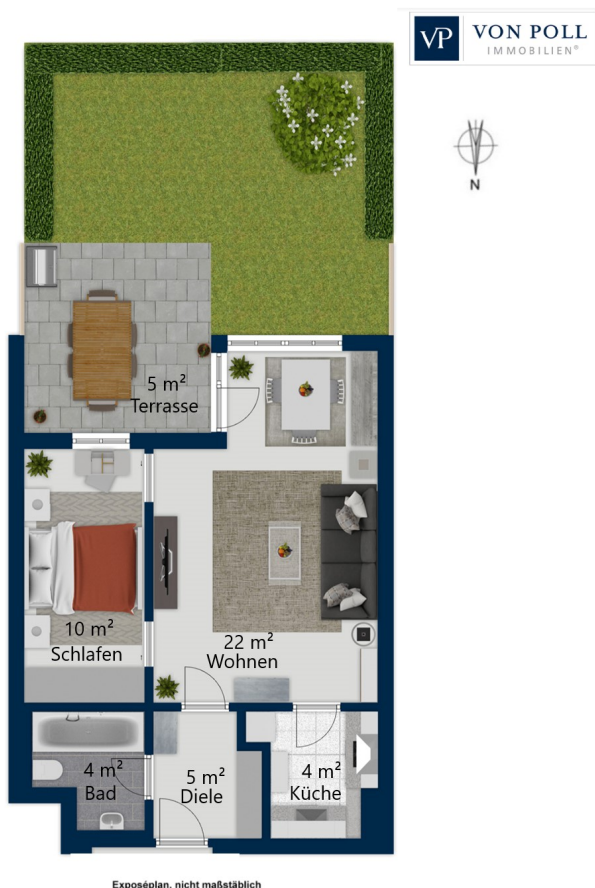
**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

**Bitte pflanzen Sie Klima**  
GREENART TREES

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

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24391007 - 81929 München – Denning

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause. Das Objekt liegt im Erdgeschoss eines in 1993 erbauten Wohnhauses mit 6 Parteien und verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Ebenso gehört ein Garten zur Wohnung, welcher den Bewohnern die Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen oder in der Natur zu entspannen. Der Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch den gepflegten Zustand und die ansprechende Lage bietet die Immobilie zudem eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnraum ist hell und freundlich gestaltet, was das Wohlbefinden der Bewohner zusätzlich erhöht. Die Wohnung bietet zusätzlich eine Waschküche, einen Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als eine ideale Option für Paare oder Singles, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut gelegenen Immobilie sind. Das ruhige Wohngebiet, die Nähe zur Natur und der Garten machen diese Wohnung zu einem perfekten Ort. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per E-Mail an [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss:

- Einbauküche
- Gartennutzung
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegter Zustand
- Außenrollläden
- Laminatboden
- Gaszentralheizung
- Waschküche

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Nachbarschaft in München-Denning und ist gleichzeitig hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Sie bietet somit die perfekte Kombination aus Bequemlichkeit und Natur, durch den Zamilapark, der fußläufig zu erreichen ist und sich ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten eignet. Alle notwendigen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Wegzeiten: Rewe Supermarkt: ca. 5 Minuten/450 m (Fußweg) Zamilapark: ca. 3 Minuten/100 m (Fußweg) S-Bahn: ca. 9 Minuten/600 m (Fußweg) Flughafen: ca. 30 Minuten/30 km (ÖVP) Englischer Garten: ca. 10 Minuten/5 km (Auto) Messe: ca. 10 Minuten/6 km (Auto)

Objektnummer: 24391007 - 81929 München – Denning

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24391007 - 81929 München – Denning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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