

München

# Erbpacht - Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit schönem Garten und Top-Anbindung

Número de propiedad: 24094025



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## De un vistazo

Número de propiedad	24094025	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 86,33 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 14 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2007	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.05.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## La propiedad



Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## La propiedad



Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## La propiedad



Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## La propiedad



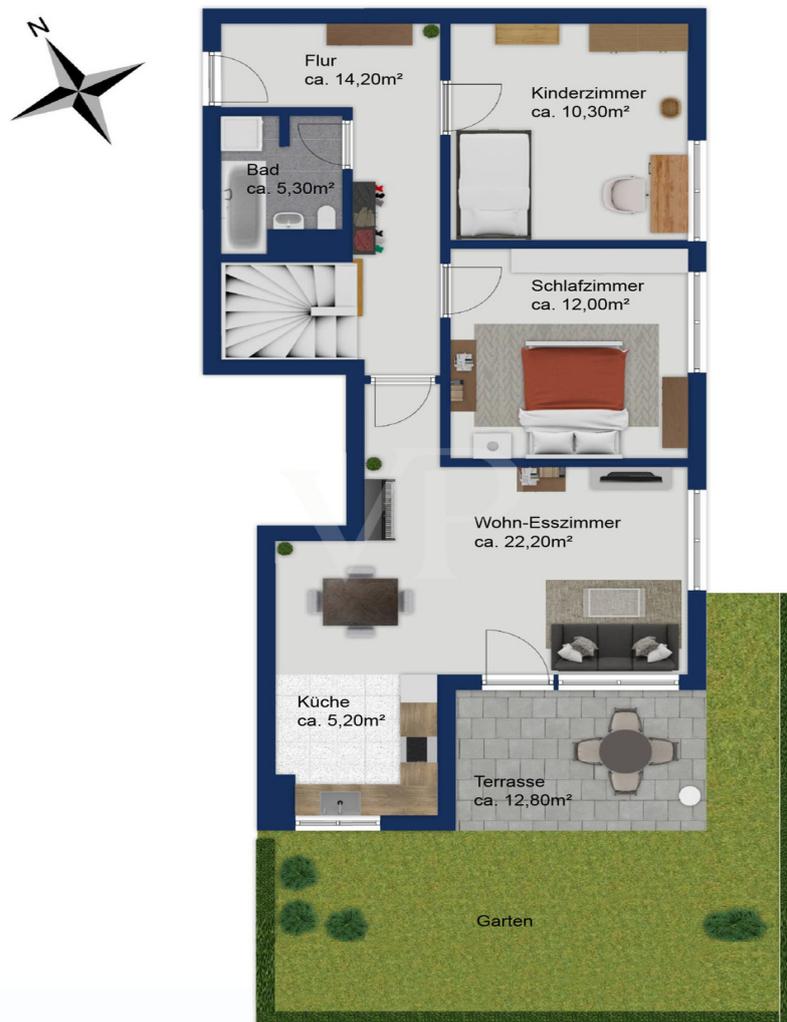
Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

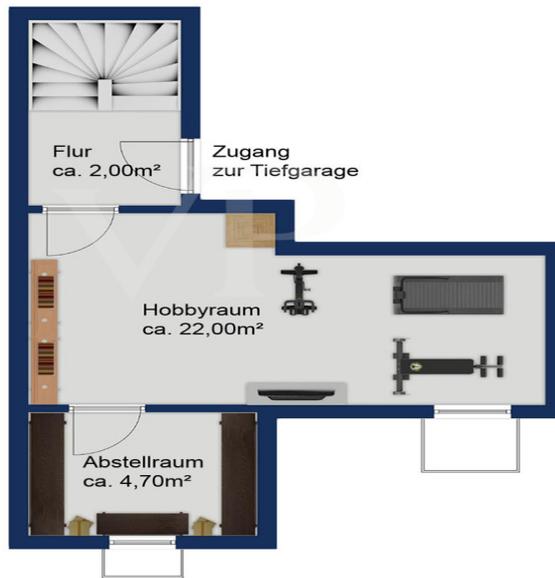
## La propiedad



Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne 4-Zimmer-Maisonettewohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> den perfekten Raum für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine praktische Ausstattung in zentraler Lage legen. Das Objekt befindet sich in einem Wohnhaus, das im Jahr 2007 fertiggestellt wurde und somit alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllt. Erbbaurecht bis 2082! Dies entspricht einer noch verbleibenden Laufzeit von 58 Jahren. Der jährliche Erbbauzins beträgt für die Wohnung 2.570,72 €/Jahr und für den Stellplatz 102,24€/Jahr was einer monatlichen Rate von ca. 222,75 € entspricht. In Deutschland bietet das Erbbaurecht die Möglichkeit eine Immobilie langfristig zu nutzen, ohne das Grundstück kaufen zu müssen, was zu finanziellen Einsparungen führt. Es ermöglicht eine flexible und langfristig planbare Wohnsituation mit geringerem finanziellen Risiko. Darüber hinaus können steuerliche Vorteile, wie beispielsweise die Möglichkeit zur Geltendmachung von Erbbauzinsen als Werbungskosten in Anspruch genommen werden. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche ist der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden alleine. Die großen Fenster sorgen auch bei schlechtem Wetter für viel Helligkeit. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, beide mit niedrigen Brüstungen für maximalen Lichteinfall. Ein weiteres Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit anschließendem Garten, in dem Sie entspannte Stunden an der frischen Luft verbringen und die Sonne genießen können. Das freundliche Souterrain ist über eine Wendeltreppe in der Diele zu erreichen ist. Hier stehen Ihnen ein weiteres Zimmer und ein Abstellraum mit Tageslicht zur Verfügung. So lässt sich zusätzlicher Raum schaffen, um Hobbys nachzugehen oder ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer einzurichten. Aufgrund des gepflegten Gesamtzustandes kann die Wohnung ohne größere Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden. Ein Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € rundet das Angebot ab.

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Detalles de los servicios

- Erbbaurecht bis 2082
- Erbbauzins: 2.570,72€/Jahr (Wohnung) und 102,24€/Jahr (Stellplatz)
- Gut durchdachter Grundriss für optimalen Wohnkomfort
- Großzügige Terrasse und Garten nach Süden (Möglichkeit eines Wintergartens)
- Gartenbeleuchtung
- Hervorragende Verkehrsanbindung an S-Bahn, U-Bahn, Autobahn und zum Flughafen
- Nahversorgungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten in der Nähe
- geräumiges Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in Schlafzimmer und Wohn-Esszimmer
- Rollläden an allen Fenstern
- Fahrradkeller
- Lift bis in den Keller/Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000 €

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt in einer ruhigen und angenehmen Gegend im begehrten Stadtteil Trudering. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, charmante Parkanlagen und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren in den nahegelegenen Parks ein. Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die S/U-Bahn-Station Trudering befindet sich in unmittelbarer Nähe (Fußläufig in 3 Minuten erreichbar) und bietet eine schnelle und bequeme Anbindung an das Münchner Stadtzentrum, sowie an andere Teile der Stadt. Die Autobahn A94 ist ebenfalls leicht erreichbar, was eine einfache Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Zudem gelangt man mit einer günstigen S-Bahn-Verbindung schnell zum Flughafen. Darüber hinaus stehen Busverbindungen in der Nähe zur Verfügung, um eine flexible Mobilität zu gewährleisten.

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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 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.

Número de propiedad: 24094025 - 81825 München

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Múnich - Este  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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