

München

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

CODE DU BIEN: 24094025



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24094025
Surface habitable	ca. 86,33 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 14 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.05.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## La propriété





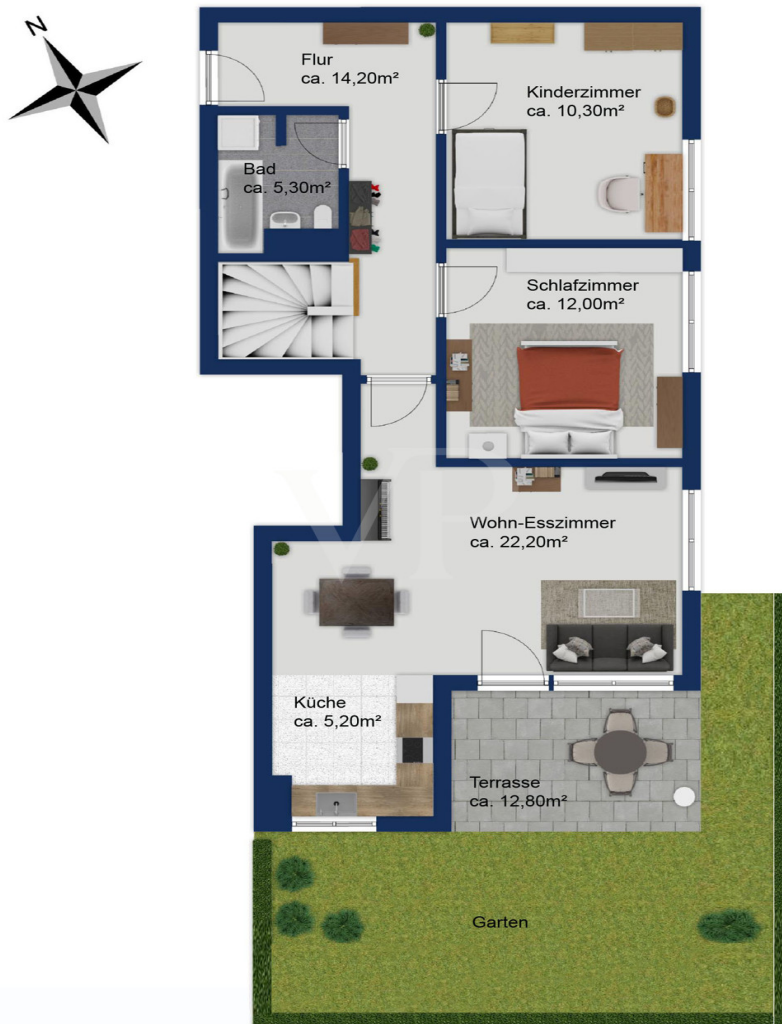
CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

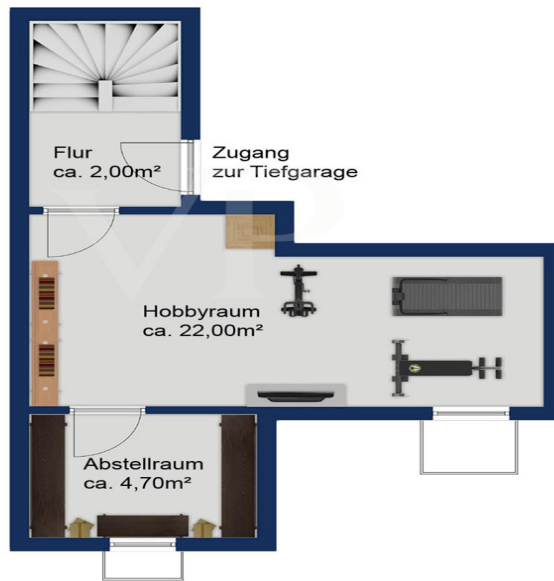
## La propriété



CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Détails des commodités

- 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 €

**CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24094025 - 81825 München

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Munich - Est  
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)