

München

Moderne und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – in bester Lage

CODE DU BIEN: 25094004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,25 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 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: 25094004 - 81375 München

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25094004
Surface habitable	ca. 73,25 m ²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	479.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	106.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

La propriété



CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

La propriété



CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

La propriété



CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

La propriété



CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

La propriété



CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 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: 25094004 - 81375 München

Une première impression

Diese moderne und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine erstklassige zentrale Lage. Hier erwartet Sie ein Wohnambiente, das Komfort und Stil perfekt vereint. Bereits beim Betreten werden Sie von einer freundlichen und offenen Atmosphäre empfangen. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich, der ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche West-Loggia, die Ihnen den perfekten Rückzugsort für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende bietet. Die moderne Einbauküche ist bereits mit hochwertigen Geräten ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen. 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 (Energieausweis wurde noch nicht angepasst). Die gesamten Stromkosten (inkl. der Nachtspeicheröfen und allgemeiner Strombedarf) liegen aktuell bei ca. 200€ monatlich. Mit der neuen Fassadendämmung und den neuen Fenstern wird der Wärmeverlust noch reduziert. 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.

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

Détails des commodités

- Gepflegte Wohnanlage
- Sofort bezugsbereit
- Frisch renoviert
- Neuer Parkettfußboden
- Gemütliche Loggia nach Westen
- Modernes Bad mit Dusche
- Nachtspeicherheizung
- Gesamte Stromkosten aktuell ca. 200€ monatlich inkl. Heizung
- Top-Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tiefgaragenstellplatz inkl. Kaufpreis
- Fassade neu, samt Dämmung
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Abschließbares Kellerabteil

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25094004 - 81375 München

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25094004 - 81375 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com