

München

# 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug nach Sanierung

CODE DU BIEN: 24118029



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

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 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: 24118029 - 81669 München

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24118029	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 38 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1971	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)	Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	108.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## La propriété



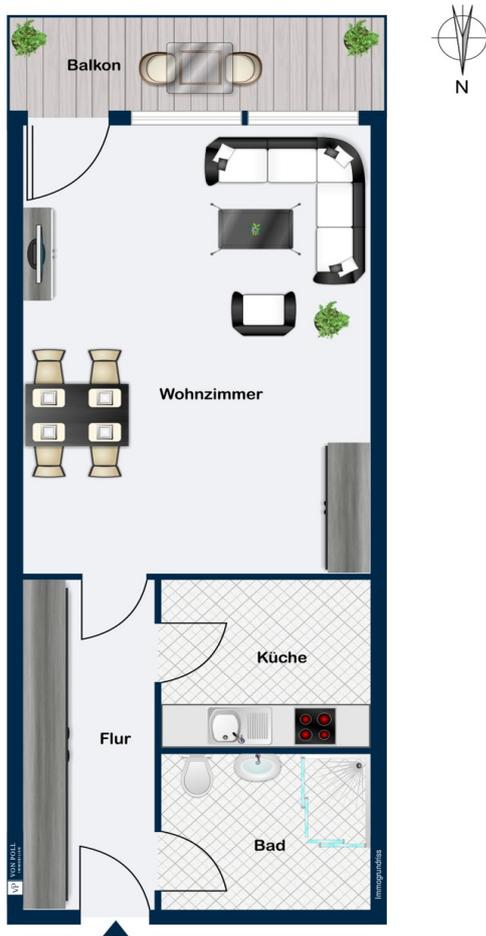
CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 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: 24118029 - 81669 München**

## Une première impression

Die helle und komplett sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1971. Ein neues Badezimmer, neue Türen sowie hochwertige neue Bodenbeläge in Vinyl und Fliesen schaffen eine moderne Wohlfühl-Atmosphäre. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Süd-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die ruhige und dennoch zentrale Lage der Wohnung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls vorhanden (U-Bahn und Bus am Karl-Preis-Platz). Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Erholungs- und Grünflächen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch eine hohe Lebensqualität gewährleistet ist. Hier verbinden sich urbanes Leben und Rückzugsmöglichkeiten auf perfekte Weise. Im Haus gibt es einen Lift, sowie einen Wasch- und einen Trockenraum. Zur Wohnung gehört desweiteren ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 25.000,- = € 315.000,- Gesamtpreis). Das Objekt wird ohne Küche verkauft. Die Wohnung ist ideal für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen und praktischen Wohnlösung sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## Détails des commodités

- hochwertig renoviert
- neues Bad
- neue Bodenbeläge, Vinyl und Fliesen
- heller Wohnraum
- Süd-Balkon
- Lift, Wasch- und Trockenraum
- eigenes Kellerabteil
- ruhige, aber zentrale Lage
- sehr gute Infrastruktur
- Erholungs- und Grünflächen in der nahen Umgebung

**CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in Ramersdorf im Süd-Osten von München zwischen Obergiesing und Perlach. Das Stadtzentrum ist weniger als 5 Kilometer entfernt und durch eine sehr gute Verkehrsanbindung schnell und problemlos erreichbar. Von der Schlesierstraße aus sind es nur 270 Meter zum nächsten Bus und nur 450 Meter zur nächsten U-Bahn. Auch die Autobahn München - Salzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ramersdorf ist heute ein lebendiges Viertel und verfügt über zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, Arztpraxen und andere Einrichtungen, die den Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur bieten. Dazu gibt es viele Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Erholen einladen oder auch Spaziergänge, Radfahren und Sport ermöglichen. Nur einen Kilometer von der Wohnung entfernt befindet sich Maria Ramersdorf, eine der ältesten Wallfahrtskirchen Bayerns. Ramersdorf präsentiert sich als ein lebendiger und attraktiver Stadtteil mit einer angenehmen Lebensqualität und einer starken Gemeinschaft.

CODE DU BIEN: 24118029 - 81669 München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 108.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24118029 - 81669 München

## Contact

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

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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