

München – Feldmoching

Lerchenau/Feldmoching: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten

????????? ??????????: 24036016



????? ?????????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 45,14 m² • ?????????: 2

???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

?? ??? ??????

???????? ??????????	24036016	????? ???????	345.000 EUR
????????????	ca. 45,14 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ???	1	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1994	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

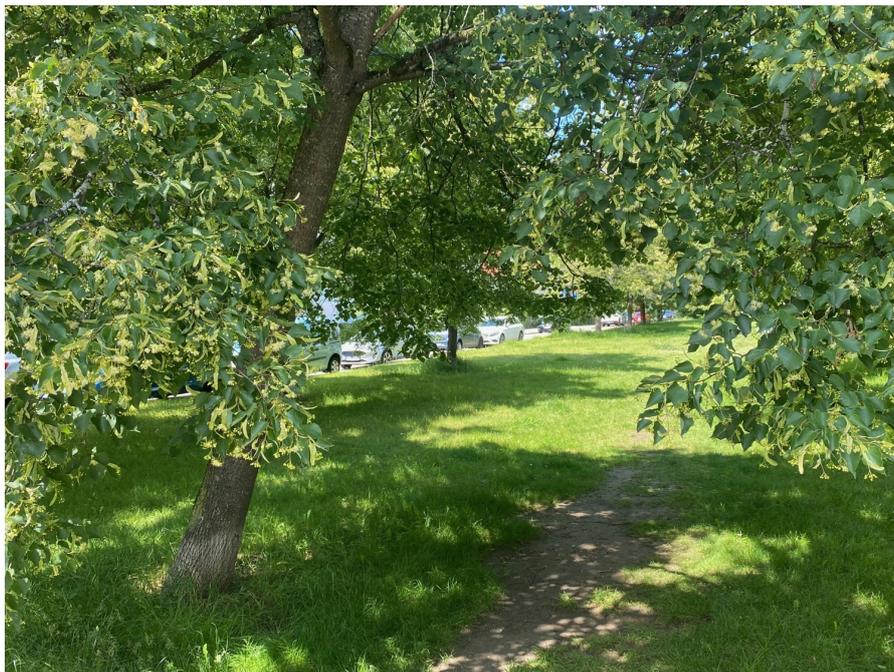
???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????	107.40 kWh/m ² a
??????????????	16.04.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

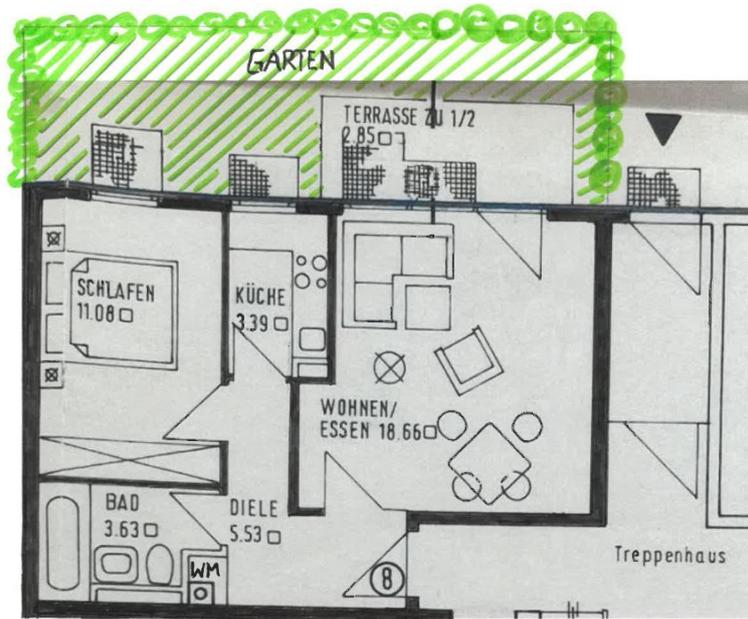
???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht diese ruhige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigenem kleinen Garten mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² in Feldmoching. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Das 1994 errichtete Gebäude besteht aus insgesamt 12 Wohneinheiten, auf 3 Etagen verteilt. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und hat Zugang zur Terrasse mit eigenem kleinen Gartenbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Spielstraße vor dem Haus sowie die Grünfläche "Krempelhuberplatz" gegenüber dem Gebäude sorgt für eine ruhige Umgebung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche im Keller zur Verfügung, die mit Münzautomaten ausgestattet ist. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ermöglicht zusätzlichen Komfort und Unabhängigkeit. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten, was die Wohnung zu einem idealen Projekt für Kreative und Handwerker macht, die ihre persönlichen Vorstellungen umsetzen möchten. Insgesamt bietet diese Wohnung mit Charme und großem Potential eine Vielzahl von Möglichkeiten für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Wir bitten für Ihr Verständnis, dass wir Ihnen keine Fotoaufnahmen von der Wohnung zur Verfügung stellen können, da sie aktuell noch von einer pflegebedürftigen Dame bewohnt ist. Die Wohnung wird bei Verkauf jedoch leerstehend übergeben. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

???????????????? ???? ??????????

- * Erdgeschosswohnung (auch seniorengerechtes Wohnen möglich)
- * Einfache Einbauküche mit Geräten inklusive
- * Küche mit Fenster
- * Innenliegendes Bad mit Badewanne aus dem Baujahr 1994
- * Waschmaschinenanschluss
- * Terrasse mit eigenem kleinen Garten (Westausrichtung)
- * Parkettboden (muss abgeschliffen werden)
- * Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- * Kellerabteil
- * Malerarbeiten sind erforderlich
- * Ideal für Senioren, Singles oder Paare
- * Von der Eigentümerin selbst bewohnt - Einzug nach Absprache

??????? ???????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Norden - Lerchenau/Feldmoching. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu BMW sowie zum Lerchenauer See aus, der zum Baden, Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können. VERKEHRSANBINDUNG: Der Bahnhof und die U-Bahnlinie U3 "Oberwiesenfeld" sowie diverse Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 173 "Irisstraße" - ca. 219 m entfernt - Bus Linie 60/ N76 "Robiniestraße" - ca. 750 m entfernt - U-Bahn Haltestelle "Oberwiesenfeld" - ca. 1,1 km entfernt - Flughafen München - ca. 33 km, ca. 31 Autominuten - Marienplatz München - ca. 10 km, ca. 30 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 7 km, ca. 20 Autominuten - Supermarkt (PENNY, NETTO, NORMA, REWE, ALDI SÜD) - ca. 500 m bis 800 m entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 300 m entfernt

???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 107.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 ??????
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com