

Gröbenzell

# Wohnung mit Einbauküche und Südbalkon

VP azonosító: 24144002



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

VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Áttekintés

VP azonosító	24144002	Vételár	210.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 41 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	1	Modernizálás / Felújítás	1995
FÜRDŐSZOBÁK	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
ÉPÍTÉS ÉVE	1971	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Az els? benyomás

Das 1971 erbaute 1-Zimmer-Apartment befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 1995 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles, die eine gemütliche Wohnmöglichkeit suchen. Das Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Südbalkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die geräumige Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das separate Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Lage des Apartments ist sowohl zentral als auch ruhig gelegen, so dass sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Erholungsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar sind. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell und unkompliziert sowohl die Innenstadt als auch umliegende Stadtteile zu erreichen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gemütliches und praktisches Apartment. Durch die gepflegte Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die zentrale Lage bietet die Wohnung alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Die Wohnung ist derzeit seit 2016 an eine Einzelperson vermietet. Die Miete wurde zuletzt im Januar 2024 erhöht und beträgt 620,- Euro kalt zzgl. Nebenkosten in Höhe von 120,- Euro. Das Hausgeld liegt bei 216,- Euro monatlich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.



VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Részletes felszereltség

- \* Südbalkon
- \* Einbauküche ohne Ablöse
  
- \* Kellerraum
- \* 1. Obergeschoss
- \* Aufzug vorhanden

**VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell**

## Minden a helyszínr?!

Die Gemeinde Gröbenzell, welche zum Landkreis Fürstentfeldbruck gehört liegt etwa 16 km nordwestlich des Münchner Stadtzentrums. Die „grüne Umlandgemeinde“ ist mit drei Grundschulen, einer Hauptschule, einem Gymnasium und einer Waldorfschule ausgestattet. Verkehrsanbindung: Gröbenzell ist einerseits mit der Bundesautobahn A8 sowie mit A99 verbunden. Im Münchner S-Bahnnetz wurde die Gemeinde an die Linie der S3 angebunden, was es ermöglicht, die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten zu erreichen. Zudem sind ein Regionalbus, als auch ein Nachtbus vorhanden.

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

**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.

VP azonosító: 24144002 - 82194 Gröbenzell

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20 Dachau  
E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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