

München-Oberföhring

# RESERVIERT: Modernisiertes Wohlfühlzuhaus mit Balkon und Aufzug- Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26046001-1



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26046001-1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 61,7 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)</b>		

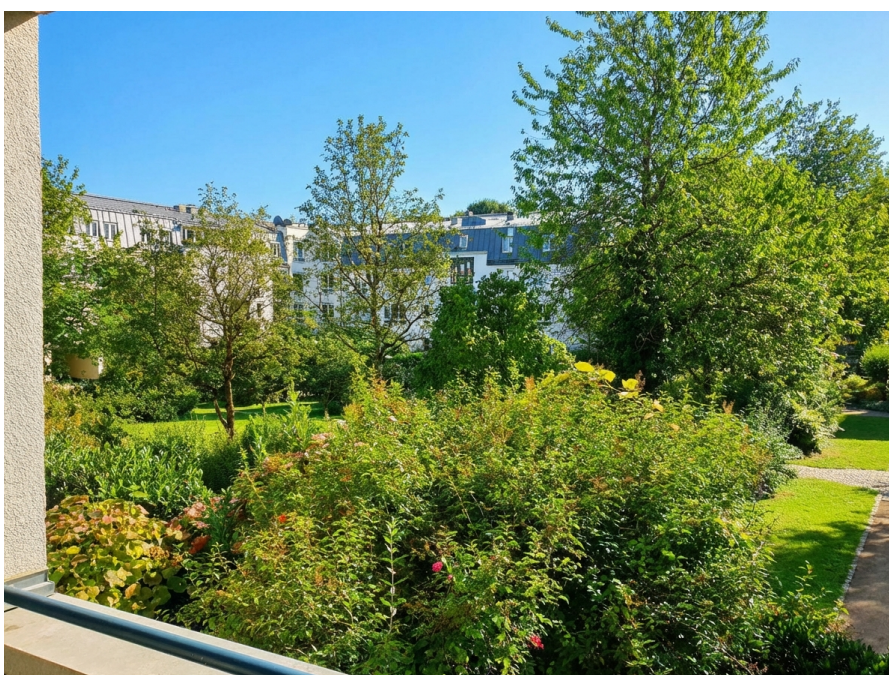
Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	17.06.2028	Endenergieverbrauch	94.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



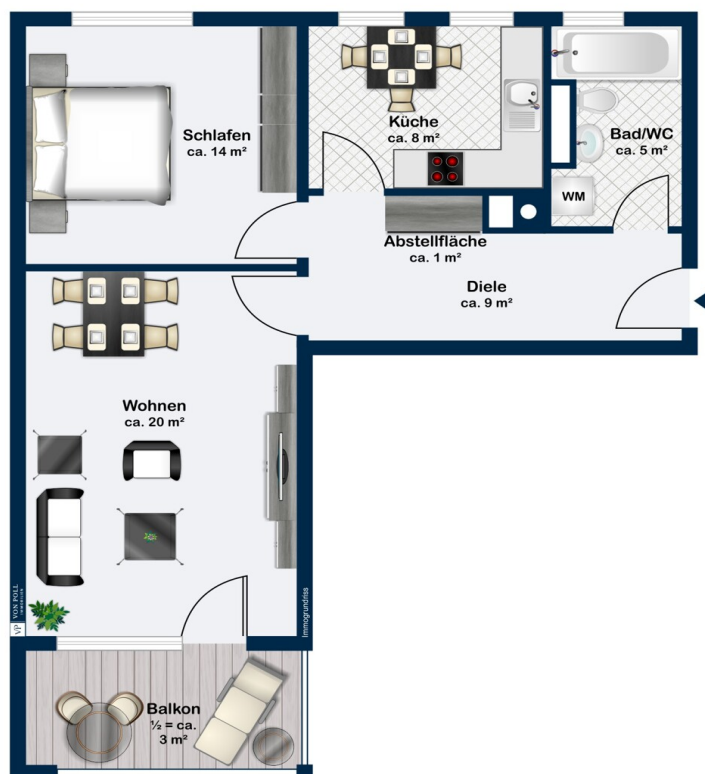
Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen zu dieser modernisierten Etagenwohnung, die sich durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 61,7 m<sup>2</sup> sowie durch ihre zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale auszeichnet. Die Eigentumswohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und entspricht aktuellen Anforderungen an Qualität und Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1989 und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Die Immobilie verfügt über zwei einladende Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein oder gesellige Abende mit Freunden. Das gut proportionierte Schlafzimmer ermöglicht Ihnen individuelle Gestaltung und schafft einen komfortablen Rückzugsort.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einem großen Fenster ausgestattet, das für viel Tageslicht sorgt, und verfügt über eine Wanne. Hier können Sie entspannte Stunden genießen.

Die Wohnräume bieten durch den in 2025 neu verlegten Fußboden ein ansprechendes wertiges Ambiente und eine pflegeleichte Oberfläche.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Süd-Balkon, auf dem ausreichend Platz für Sitzmöbel zur Verfügung steht und der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, persönliche Gegenstände sicher und komfortabel zu lagern.

Der vorhandene Personenaufzug bietet komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Zudem steht allen Bewohnern des Hauses eine Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung, die das sichere und praktische Abstellen Ihrer Fahrräder ermöglicht.

Ein weiterer Mehrwert ist der zur Wohnung zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der zu einem Preis von 20.000 € erworben werden kann. So ist Ihr Fahrzeug stets geschützt und schnell erreichbar.

Ob Eigennutzung oder Vermietung – diese modernisierte Wohnung schlägt eine Brücke zwischen komfortablem Wohnen und attraktiver Renditechance. Erleben Sie das angenehme Wohnambiente persönlich bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche: ca. 61,7 m<sup>2</sup>
  - 2 einladende Zimmer inklusive hellem Wohn-/Essbereich
  - 1 gut proportioniertes Schlafzimmer
  - Modernisiertes Badezimmer mit großem Fenster & Wanne
  - Baujahr 1989, umfassende Modernisierung 2025 abgeschlossen
  - Balkon mit Platz für Sitzmöbel
  - Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- 
- Personenaufzug vorhanden
  - Fahrradabstellmöglichkeit im Haus
  - zzgl. großer Tiefgaragenstellplatz für 20.000€
- mögliche derzeitige Mieteinnahme:
- bis 30.06.2026 mtl. : 1.150,-€ zzgl TG 58,-€ zzgl NK 192,-€  
ab 01.07.2026 mtl. : 1.350,-€ zzgl. TG 65,-€ zzgl NK 195,-€

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohnumfeld in München-Oberföhring mit angenehmer Nachbarschaft und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Durch die gewachsene Umgebung bietet die Lage eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Freizeit und Erholung stehen nahegelegene Grünflächen und Sportmöglichkeiten zur Verfügung, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus-, Tram- oder U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer wichtiger Ziele. Für Autofahrer bestehen durch die Nähe zu größeren Verkehrsachsen kurze Wege zum überregionalen Straßennetz. Mit der Trambahn sind Sie ohne Umsteigen in ca. 20 Minuten im Zentrum von München.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Versorgung und optimaler Verkehrsanbindung eignet sich die 2-Zimmer-Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendelnde, die ein komfortables Zuhause in städtischer Umgebung suchen.

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26046001-1 - 81927 München-Oberföhring**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither**

---

**Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern**

**Tel.: +49 8022 - 70 411 0**

**E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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