

München / Obergiesing - Obergiesing

# Helles Apartment mit großzügigem Balkon mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26036016



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 27,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

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

Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036016	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 27,95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

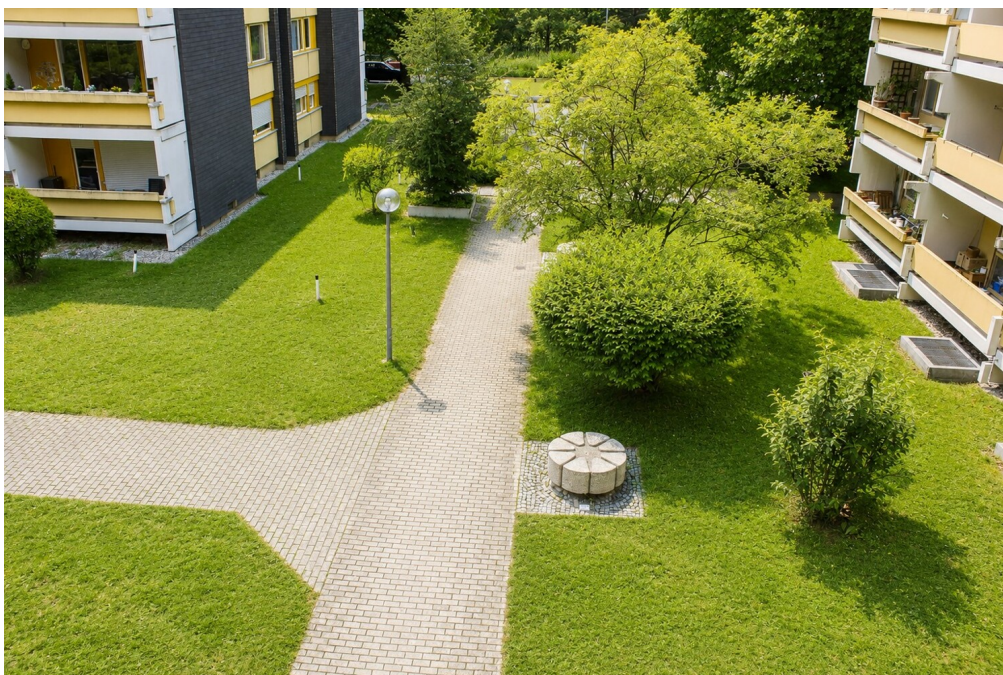
Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Die Immobilie



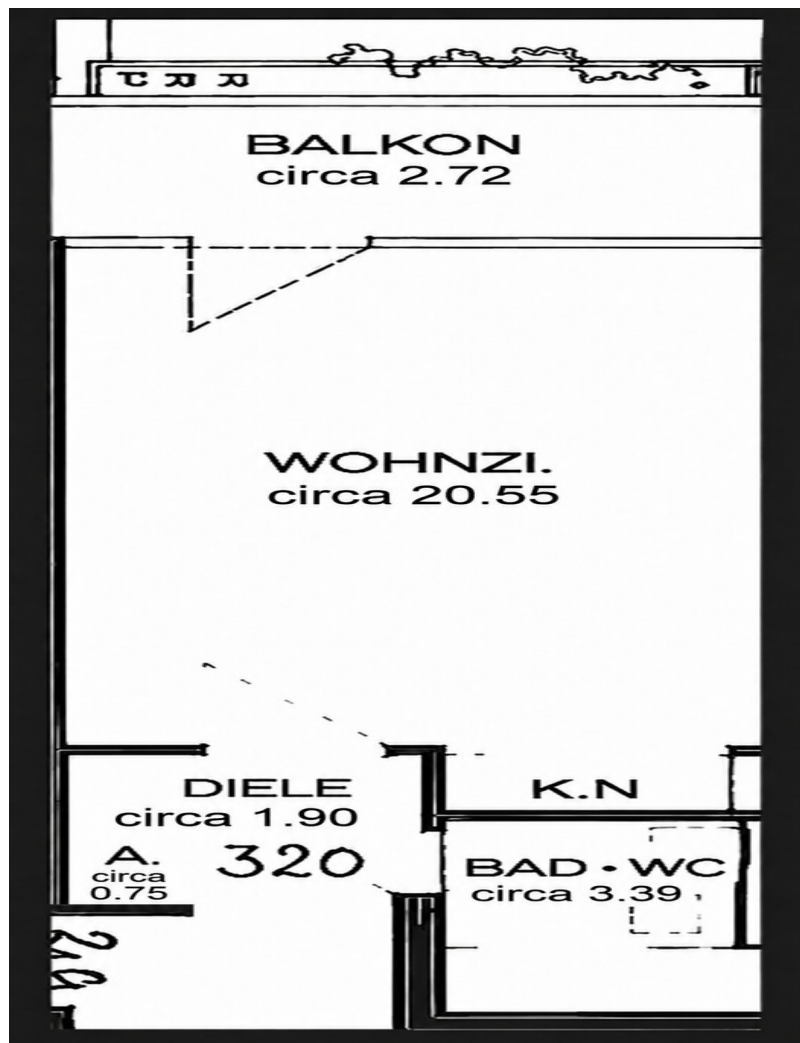
Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

## 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: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Apartment in einem etablierten, sehr gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1970. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 27,95 m<sup>2</sup> ist das Apartment ideal für Singles, Pendler oder Studierende, die Wert auf effizienten Wohnraum legen.

Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich aufgrund seines guten Schnittes hervorragend möblieren. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küchenzeile ist harmonisch in den Wohn- und Schlafbereich integriert. Die Einbauküche verfügt über einen Herd, einen Backofen und eine Spülmaschine. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon, der in den ruhigen und begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Das Treppenhaus ist äußerst gepflegt.

Ein Wasch- und Trockenraum werden gemeinschaftlich genutzt, Waschmaschinen mit Münzeinwurf stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Zum Apartment gehört ein trockenes Kellerabteil. Davor gibt es noch zusätzlich Platz für Fahrräder.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht zum separaten Erwerb zur Verfügung (für 20.000 €). Der Gesamtpreis der Immobilie beläuft sich somit auf 260.000 €.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 111 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 248 €. Der Rücklagenstand zum 25.08.2026 beläuft sich für das gesamte Gebäude auf ca. 528.000 €, auf die Wohnung entfallen ca. 3.000 €.

Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in gefragter Münchner Wohnlage dar.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

## **Ausstattung und Details**

- \*Großzügiger, heller Wohn-und Schlafbereich
  - \*Laminat und Fliesenböden
  - \*Funktionales, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
  - \*Balkon mit Blick ins Grüne
  - \*Separates, trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder
  - \* Waschküche mit Münzwaschmaschinen und - trocknern zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - \* Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Spülmaschine
- Hausgeld & Rücklagen:**
- \*Hausgeld: 248 € monatlich
  - \*Rücklagenstand zum 25.08.2026: gesamt ca. 528.000 €, ca. 3.000 € anteilig auf die Wohnung
- Besonderheiten:**
- \*Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
  - \* Leerstehend und sofort bezugsfrei

**Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

## **Alles zum Standort**

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- \* U - Bahn Station Untersbergstraße (U2/ U7/ U8) und Giesing Bahnhof (U2)
- \* Sehr gute Verkehrsanbindung über den Mittleren Ring

### **Schulen und Kindergärten:**

- \* Grundschule Weißenseestraße, Weißenseestraße 45, 81539 München.
- \* Mittelschule München, Perlacher Str. 114, 81539 München-Obergiesing-Fasangarten.
- \* Kita Luna Giesing, Perlacher Str. 60, 81539 München.
- \* Kath. Haus für Kinder Zu den Hl. Engeln, Kindergarten, Pöllatstraße 2, 81539 München.
- \* Königin des Friedens Kindergarten, Warnbauer Str. 27, 81539 München.
- \* Kindergarten Larifari e.V., Deisenhofener Str. 51, 81539 München.
- \* Asam-Gymnasium München, Schlierseestr. 20, 81539 München

### **Restaurants:**

Es steht eine Vielfalt an Restaurants zur Verfügung

### **Naherholung:**

- \* Weissenseepark
- \* Spielplatz Katzenbuckel
- \* Ostpark
- \* Perlacher Forst und Isar

### **Sportangebot:**

- \* Sportverein Haidhausen, St. Martin- Straße 35
- \* Fußballverein SC München, Agilofingerstr. 6
- \* FC Sportfreunde München e.V, Säbenerstraße 59

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- \* HIT Supermarkt am Giesinger Bahnhof
- \* REWE, Werner-Schlierf-Straße/ Tegernseer Landstraße
- \* Penny an der Perlacher Straße

**Objektnummer: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

## 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: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing**

## **Ansprechpartner**

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

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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