

München

# Top-Investment oder Selbstnutzer: gepflegte 3-Zimmer-Wohnung zwischen Olympiapark und BMW

Objektnummer: 26118016



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

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

**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26118016  |
| Wohnfläche   | ca. 77 m² |
| Etage        | 4         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1959      |

|             |                                                                                   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                                       |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,0 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                            |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                  |

**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil     | Endenergie-verbrauch        | 150.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.09.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 26118016 - 80809 München

## Die Immobilie



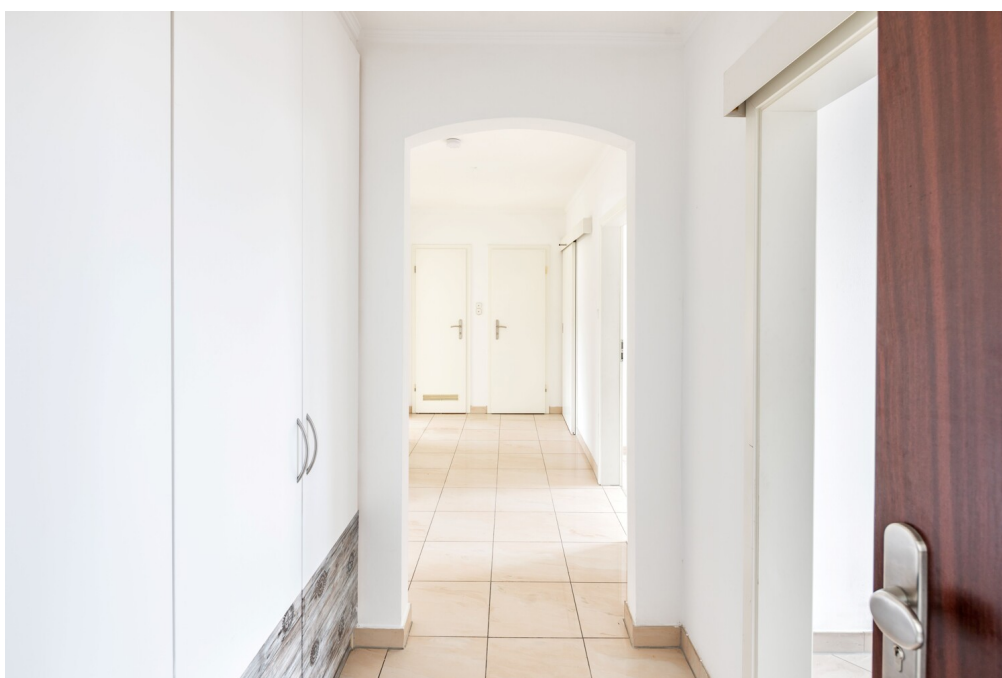
Objektnummer: 26118016 - 80809 München

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26118016 - 80809 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118016 - 80809 München

## 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: 26118016 - 80809 München**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1959 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> als durchdachtes Zuhause in gefragter Lage. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet die Immobilie Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Objekt eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf urbanes Wohnen legen. Im vermietungsstarken Milbertshofen ist die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Olympiapark und dem BMW-Areal. Wer Wert auf eine sehr gute Infrastruktur legt, findet hier optimale Voraussetzungen: sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sind genauso schnell erreichbar wie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Ein wesentliches Merkmal ist auch die hervorragende Verkehrsanbindung: ob mit dem eigenen Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus gelangen Sie schnell und bequem in sämtliche Teile der Stadt. Sowohl Bus- und Bahnstationen als auch wichtige Anschlussstellen an das Straßennetz befinden sich in direkter Umgebung. Berufspendler und Vielreisende werden sowohl die schnelle Erreichbarkeit der Münchner City als auch von überregionalen Zielen zu schätzen wissen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard und bietet damit eine solide Grundlage für verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Tageslichtbad und ein separates WC. Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden. Beheizt wird das Objekt über eine Fernwärme-Anlage (KWK), im Keller stehen Gemeinschaftsräume und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die einen gut geschnittenen Wohnraum in bester Anbindung zu Stadtleben, Arbeit und Naherholung suchen und ist auch für Kapitalanleger ein Top-Investment. Lassen Sie sich von der Kombination aus Wohnkomfort, City-Lage und den vielfältigen Möglichkeiten in direkter Umgebung überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Milbertshofen-Am Hart, in unmittelbarer Nähe zum Olympiapark und dem BMW-Areal. Die Lage zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus urbanem Wohn- und Arbeitsumfeld sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Oberwiesenfeld (Linie U3) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist ausgezeichnet. Über den nahegelegenen Petuelring, als Teil des Mittleren Rings, besteht eine optimale Anbindung an das Münchner Straßennetz sowie an die Autobahnen, insbesondere in Richtung Flughafen und Norden.

Insgesamt bietet der Standort eine sehr gute infrastrukturelle Erschließung sowie eine hohe Standortqualität in einem etablierten und dynamischen Stadtquartier.

**Objektnummer: 26118016 - 80809 München**

## 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: 26118016 - 80809 München**

## **Ansprechpartner**

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

**Tanja Zeidler**

---

**Münchener Straße 51, 85737 Ismaning**

**Tel.: +49 89 - 41 11 927 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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