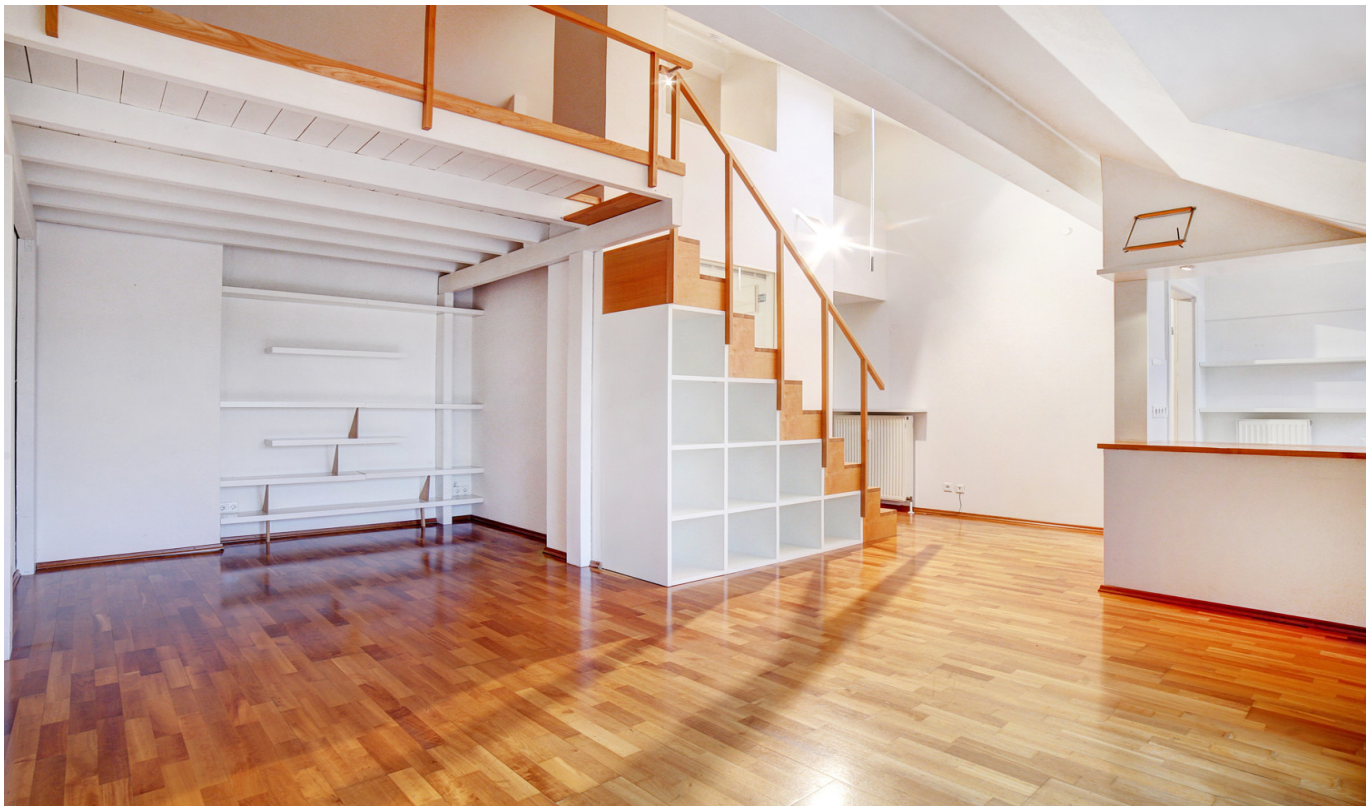
München – Hadern

# Elegante Maisonette mit Balkon & TG-Stellplatz – Wohnen in bester Lage Großhaderns

***Objektnummer: 24036029***



**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,6 m$^2$ • ZIMMER: 1.5**

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**


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

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24036029 |
| Wohnfläche | ca. 49,6 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 1.5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1992 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 03.06.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 135.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992 |

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

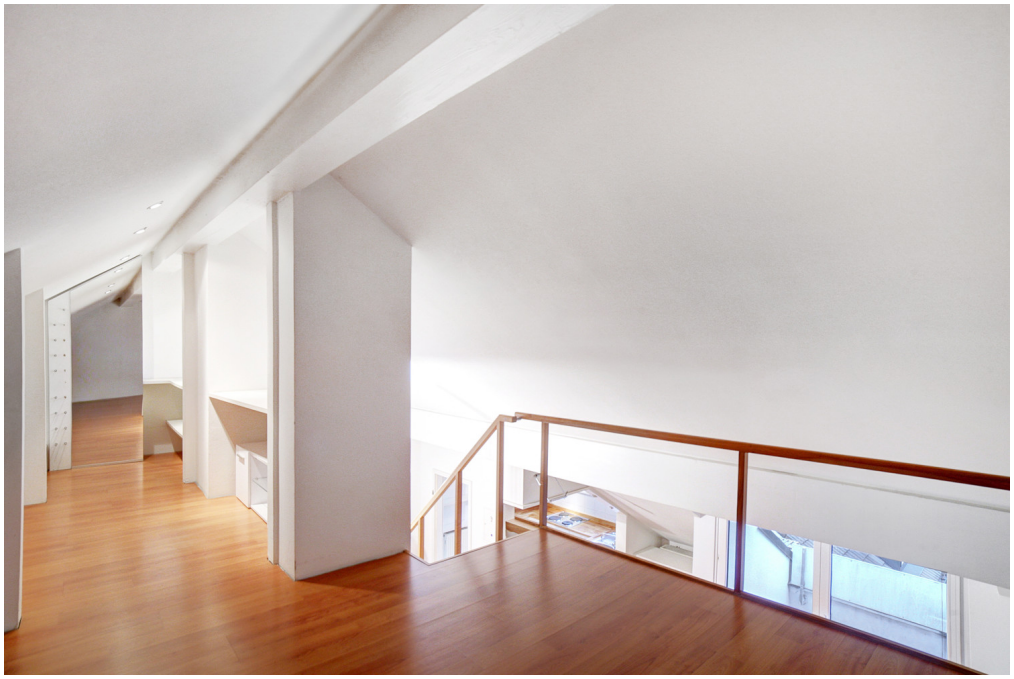
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

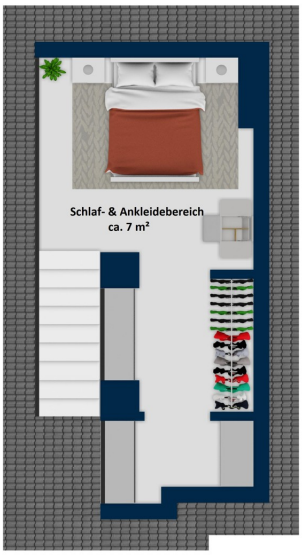
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# 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: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine stilvolle 1,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Galeriecharakter im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992. Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von ca. 58,7?m² (davon ca. 49,6?m² reine Wohnfläche) und überzeugt durch ihre besondere Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Das offen gestaltete Wohnkonzept mit heller Wohnfläche, einer integrierten Küchenzeile mit Thekenlösung und einem gepflegten Badezimmer mit Wanne schafft eine wohnliche Atmosphäre. Der Balkon zum Innenhof ergänzt den Wohnraum um eine praktische Außenfläche.

Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben), der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage – insbesondere durch die gefragte Lage in direkter Nähe zur Universitätsklinik Großhadern und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

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

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Ausstattung und Details

* Gepflegtes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1992
* Maisonette-Galeriewohnung mit einzigartigem Wohnkonzept
* Wohn- und Nutzfläche ca. 58,7 m²
* Wohnfläche von ca. 49,6 m², verteilt auf zwei Ebenen
* Gut geschnittener Wohnbereich mit viel Tageslicht
* Galerie mit Schlafbereich und Ankleide
* Funktionale Küche mit Platz und Thekenlösung
* Badezimmer mit Badewanne und hellem Fliesenboden
* Balkon mit ca. 3,4 m² – zur Gartenseite (Innenhof)
* Hochwertige Laminat- und Fliesenböden in den Wohnräumen
* Große Fensterflächen zur Südseite
* Eigener Tiefgaragenstellplatz inklusive
* Kellerabteil mit ausreichend Stauraum

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Alles zum Standort

Die Maisonette-Galeriewohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik München-Großhadern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Supermärkte, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich zeichnet sich die Wohnung durch einen hohen Freizeitwert aus.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station „Großhadern“ (U6) ist ca. 100 m entfernt. Sie bietet eine direkte Verbindung zur Münchner Innenstadt.
Die Bushaltestelle „Heiglhofstraße“ (Buslinien 56 und 266) liegt ca. 400 m entfernt und ergänzt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Mittlere Ring und die Autobahn A96 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das Münchner Umland.

Flughafen München: ca. 40 km, ca. 35 Autominuten
Marienplatz München: ca. 8 km, ca. 20 Minuten mit der U-Bahn
Hauptbahnhof München: ca. 7 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Supermärkte (ALDI, REWE, EDEKA) ca. 500 m bis 1 km entfernt.
Apotheken, Ärzte und Drogeriemärkte sind ebenfalls in einem Radius von ca. 1 km erreichbar.
Das Klinikum Großhadern befindet sich in direkter Nachbarschaft.

**Objektnummer: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24036029 - 81377 München – Hadern**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com