

München

# Modernisiertes Wohlfühlzuhause mit Balkon und Aufzug

*Objektnummer: 26046001*



---

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

---

Objektnummer: 26046001 - 81927 München

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

Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	26046001	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61,7 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Vermietbare Fläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Baujahr	1989	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046001 - 81927 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: 26046001 - 81927 München**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,7 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1990 und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und entspricht aktuellen Anforderungen an Qualität und Ausstattung. Sie eignet sich optimal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und ermöglicht den direkten Zugang zum Südbalkon. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Wohnräume bieten durch den in 2025 neu verlegten Fußboden ein ansprechendes Ambiente und eine pflegeleichte Oberfläche. Der sonnige Südbalkon erweitert den Wohnbereich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die im nächsten Jahr 2026 noch einzubauende neue Einbauküche wird nicht nur ein Blickfang, sondern auch funktional auf dem neuesten Stand. Mit modernen Elektrogeräten und durchdachtem Stauraum lässt sie keine Wünsche offen, ob für die schnelle Mahlzeit zwischendurch oder das ausgedehnte Dinner am Abend.

Das helle Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier profitieren Sie vom neuen Fußboden, der für ein harmonisches Gesamtbild sorgt. Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet. Einen Platz für Ihre Waschmaschine gibt es ebenfalls.

Zu der Wohnung gehört zudem ein Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> Fläche, der Stauraum für persönlichen Besitz bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist – ein echter Pluspunkt in zentraler Lage.

Hervorzuheben sind die aktuellen Modernisierungsmaßnahmen: Die komplette Wohnung wurde renoviert, Fußboden und Einbauküche sind neu. Die Fassade wurde 2025 umfangreich saniert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Verbindung von

moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss sowie der attraktive Standort machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für anspruchsvolle Käufer.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Termin vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26046001 - 81927 München

## 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 1990, umfassende Modernisierung 2025 abgeschlossen
  - Balkon mit Platz für Sitzmöbel
  - Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
  - Moderne Heiztechnik und hochwertige Bodenbeläge
  - Personenaufzug vorhanden
  - Fahrradabstellmöglichkeit im Haus
  - zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 20.000€
- 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 - 81927 München**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohnumfeld 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.

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 - 81927 München**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 - 81927 München

## 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)