

München

# Renovierte 2-Zimmerwohnung in Altbogenhausen

Objektnummer: 22391002\_1



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

• KAUFPREIS 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22391002\_1 - 80469 München

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

Objektnummer : 22391002\_1 - 80469 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	22391002_1	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1954		
Stellplatz	1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>GAS</b>	Endenergieverbrauch	<b>66.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.06.2028</b>		
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

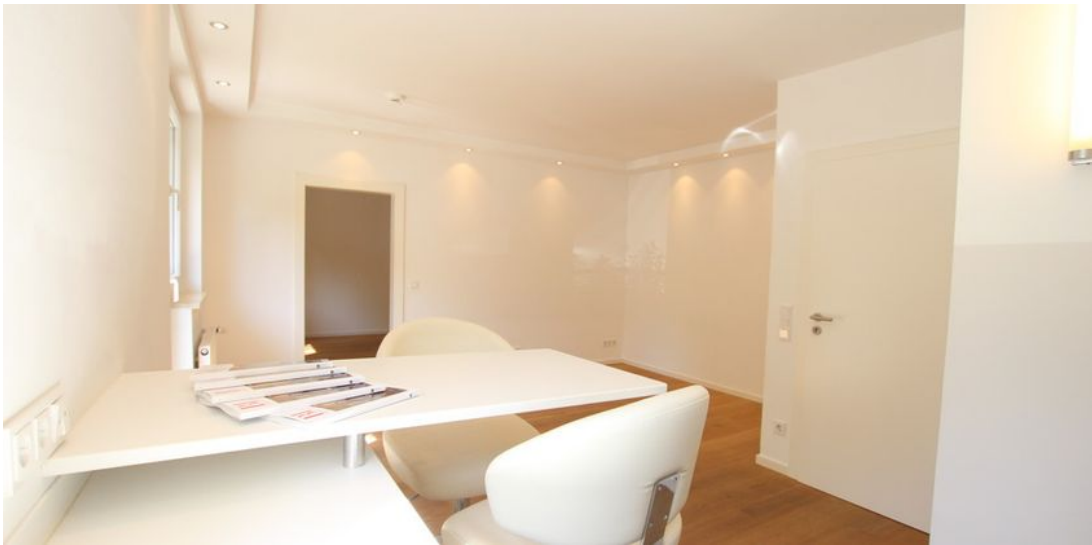
## Die Immobilie





Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



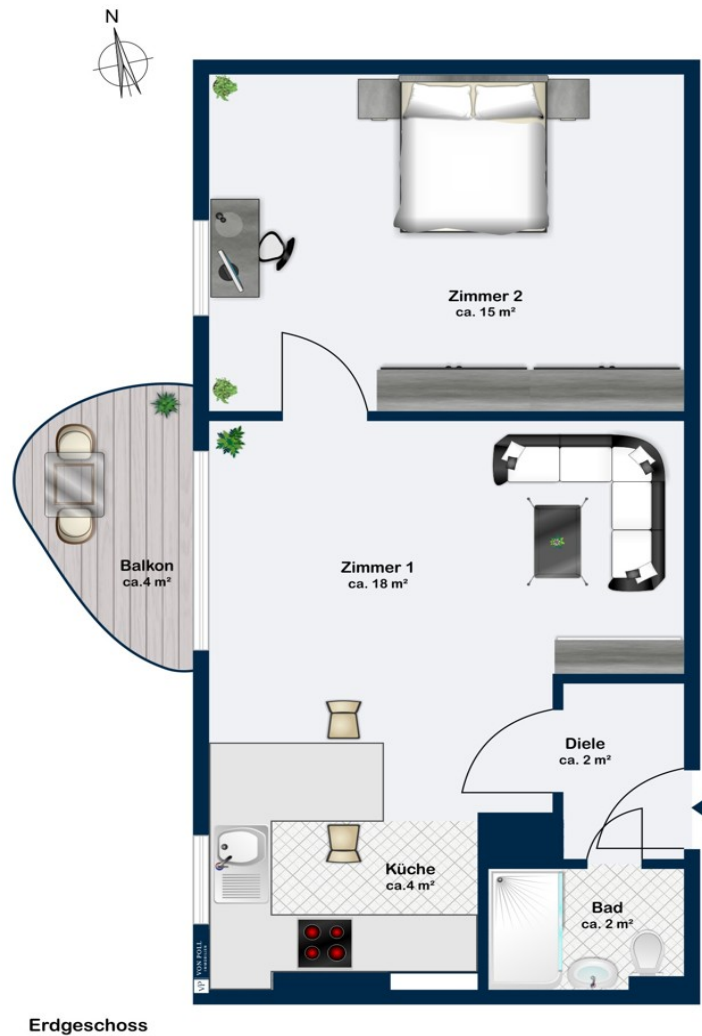
Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

# Grundrisse



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

Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Ein erster Eindruck

**ALTBOGENHAUSEN – SCHICKE & MODERNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON** Die 2018 kernsanierte 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines sehr gepflegten, 1954 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist über ein paar Stufen bequem zu erreichen und ist zum ruhigen Innen-/Garagenhof ausgerichtet. Die ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentieren sich in einem ausgesprochen guten Zustand. Im einladenden Wohn-/Essbereich befindet sich eine hochwertige, weiße Einbauküche. Außerdem haben Sie vom Wohnbereich aus Zugang zu dem nach Westen ausgerichteten Balkon. Das Badezimmer ist mit Großformatfliesen ausgestattet und verfügt seit der Renovierung über eine moderne, bodengleiche Dusche. Im gesamten Wohnbereich wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt. Alle Fenster und die Balkontüre wurden ebenfalls 2018 erneuert und mit elektrischen Außenrollos versehen. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage im Innenhof, die für 35.000 € erworben werden kann. **VERFÜGBARKEIT** Die Wohnung ist nicht vermietet und kurzfristig bzw. nach Absprache verfügbar. Die Immobilie ist perfekt für Eigennutzer, aber natürlich auch für Kapitalanleger geeignet. Die Wohnung war bis vor kurzem vermietet, die Mieteinnahmen beliefen sich auf 1.225 € kalt (ohne Garage). Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Sofern für das Objekt Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- oder unterbieten, bitten wir schon jetzt um Verständnis dafür, dass sich die Eigentümer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objekts einem höheren oder auch niedrigeren Angebot zu erteilen.

Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Ausstattung und Details

- \* Gas-Etagenheizung
- \* Pflegeleichte Kunststoff-Isolierglasfenster (2018 erneuert)
  - \* Elektrische Außenrollläden
- \* Weiße, neuwertige Einbauküche, offen im Wohnbereich integriert
  - \* Weiße Innentüren
  - \* Schöner Parkettboden (Eichenholz)
- \* Schickes Bad mit bodengleicher Dusche und Glas-Wand
  - \* Waschmaschinen-Anschluss
  - \* Eigenes Kellerabteil
  - \* Garage

### ZUSTAND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt und in einem guten Allgemeinzustand. Aktuell sind keine Sanierungen / Renovierungen oder größere Ausgaben geplant bzw. von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden. Der zur Wohnanlage gehörige Garten bzw. die Grünflächen können von den Parteien gemeinschaftlich genutzt werden. Das Gebäude ist an das Fernwärme-Netz angeschlossen.

### HAUSGELD & RÜCKLAGEN:

Die aktuelle Hausgeldvorauszahlung (lt. Wirtschaftsplan) beträgt ca. 140 € monatlich. Der Rücklagenstand beträgt zum 31.12.2020 57.286,63 € für die Wohnungseigentümergeinschaft. Über die Miteigentumsanteile errechnet sich hieraus ein auf diese Wohnung entfallender Anteil in Höhe von ca. 3.065 €.

Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Alles zum Standort

**ENTFERNUNGEN:** - U-Bahn (Linie U4 - Arabellapark-Theresienwiese), Haltestelle "Böhmerwaldplatz" - ca. 100 m entfernt (ca. 1 Gehminute) - Bus (Linie 59 - Ackermannbogen-Giesing Bf.), Haltestelle "Böhmerwaldplatz" - ca. 100 m entfernt (ca. 1 Gehminute) - S-Bahn (Linien S1, S2, S4, S6 und S8), Haltestelle "Leuchtenbergring", ca. 800 m entfernt (ca. 10 Gehminuten) - Flughafen München – ca. 31 km entfernt (ca. 33 Minuten mit dem Auto) - Münchner Hauptbahnhof – ca. 4,9 km entfernt (ca. 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln) - Marienplatz – ca. 3,6 km entfernt (ca. 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln) - EDEKA / Backstube Wünsche, ca. 250 m entfernt (ca. 3 Gehminuten) - Orterer Getränkemarkt, ca. 150 m entfernt (ca. 2 Gehminuten) - REWE, ca. 200 m entfernt (ca. 3 Gehminuten) - Bio-Supermarkt, ca. 500 m (ca. 6 Gehminuten) - A94, ca. 850 m entfernt (ca. 3 Fahrminuten) - B2R (Mittlerer Ring), ca. 350 m entfernt (ca. 1 Fahrminute)



Objektnummer: 22391002\_1 - 80469 München

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 22391002\_1 - 80469 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7 München**  
**E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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