

München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Moderne, voll möblierte 1-Zimmer Wohnung mit Balkon nahe Olympiapark

Objektnummer: 25036048



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

MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036048
Wohnfläche	ca. 32,06 m²
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Mietpreis	900 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	189.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

# Die Immobilie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>1</sup> BF-2019-002640275  
oder: Registriernummer wurde bestritten am: ->

**3**

**Energieverbrauch**  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
189 kWh(m²·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
208 kWh(m²·a)  
A+ A B C D E **F** G H  
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 189 kWh(m²·a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energiegelde <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2017	31.12.2017	Endgas H	1,1	93622	23846	69776	1,03
01.01.2016	31.12.2016	Endgas H	1,1	105363	24066	80818	1,03
01.01.2015	31.12.2015	Endgas H	1,1	89550	23337	66213	1,03

**Vergleichswerte Endenergie**  
A+ A B C D E **F** G H  
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250  
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.  
4

**Erläuterungen zum Verfahren**  
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Forderung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.  
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufschaltungen, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh  
<sup>4</sup> EPF: Erdgas, Fernwärme, WPH: Marktstandard



Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## 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: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart**

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht diese helle, vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in München-Milbertshofen. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet dank ihres durchdachten Grundrisses ein komfortables Zuhause für Singles, Berufstätige oder Pendler.

Die Wohnung wurde vor kurzem umfassend renoviert. Der Boden in der gesamten Wohnung wurde erneuert, das Bad modernisiert und eine neue Einbauküche installiert. Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit Ostausrichtung zum ruhigen Innenhof. Eine Klimaanlage ist auch vorhanden und sorgt für eine angenehme Kühlung im Sommer.

Die Wohnung wird möbliert vermietet und umfasst unter anderem folgendes Inventar:

- Bett
- Sofa
- Einbauküche mit Mikrowelle und Ofen
- Klimaanlage
- Schreibtisch
- Fernseher
- Kleiderschrank
- Badschrank mit Spiegelschrank

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer; zusätzlich stehen im Hintergebäude ein Waschraum und ein Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Alternativ befinden sich zwei Waschsaloons direkt gegenüber bzw. unmittelbar neben dem Gebäude.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Garagenstellplatz ist nicht vorhanden.

Die hochwertige Ausstattung ermöglicht einen sofortigen Einzug – ideal für alle, die ohne großen Aufwand eine moderne und komfortable Wohnlösung suchen.

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Ausstattung und Details

- Voll möbliert mit Balkon in Richtung Innenhof gelegen
- U-Bahn Station Milbertshofen nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
- Olympiapark 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Naturbad Georgenschwaige 7 Minuten zu Fuß entfernt

**Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart**

## Alles zum Standort

In unmittelbarer Nähe befindet sich die U2, so gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

In der näheren Umgebung sind auch mehrere Freizeitmöglichkeiten gegeben: Das Naturbad Georgenschwaige ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar und auch im Olympiapark ist man mit dem Fahrrad in 6 Minuten da.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und kleinere Geschäfte in der Umgebung zur Verfügung.

Einzugstermin nach Absprache

Objektnummer: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 189.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Aufgrund der hohen Nachfrage beantworten wir Anfragen nur, wenn uns eine Selbstauskunft vorliegt.

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: 25036048 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## 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)