

München - Giesing

# STILVOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG IN GIESING

*Property ID: 26391009*



**PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## At a glance

Property ID	26391009	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 157 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1933	Modernisation / Refurbishment	2016
		Condition of property	Modernised
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	12.07.2032	Final energy consumption	70.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property



Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property



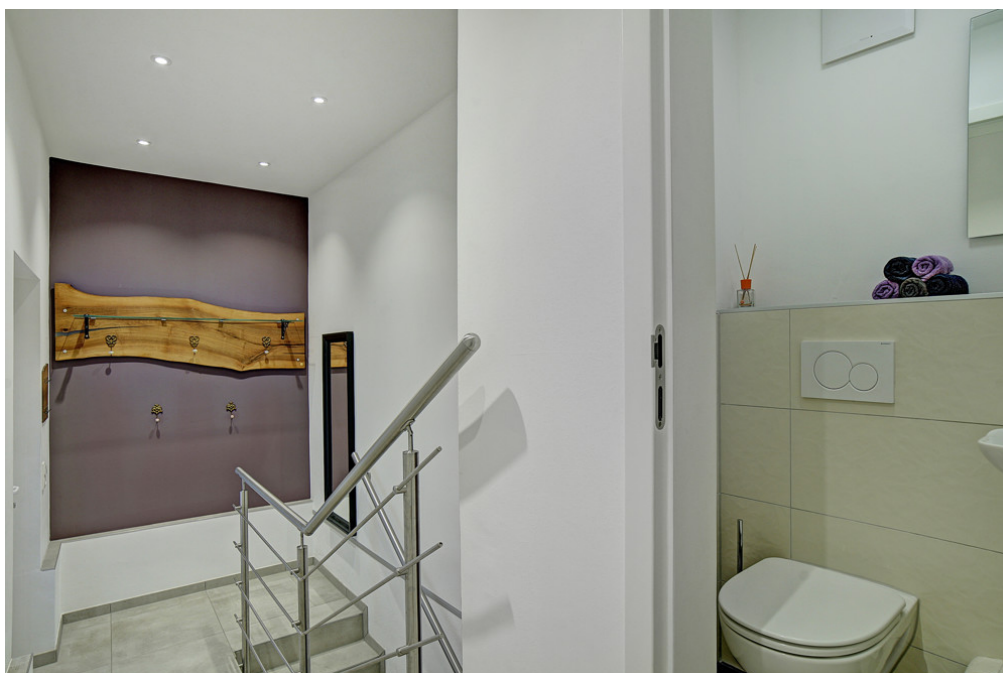
Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property



Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property



Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property



Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## The property







## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Stand 04.05.2026

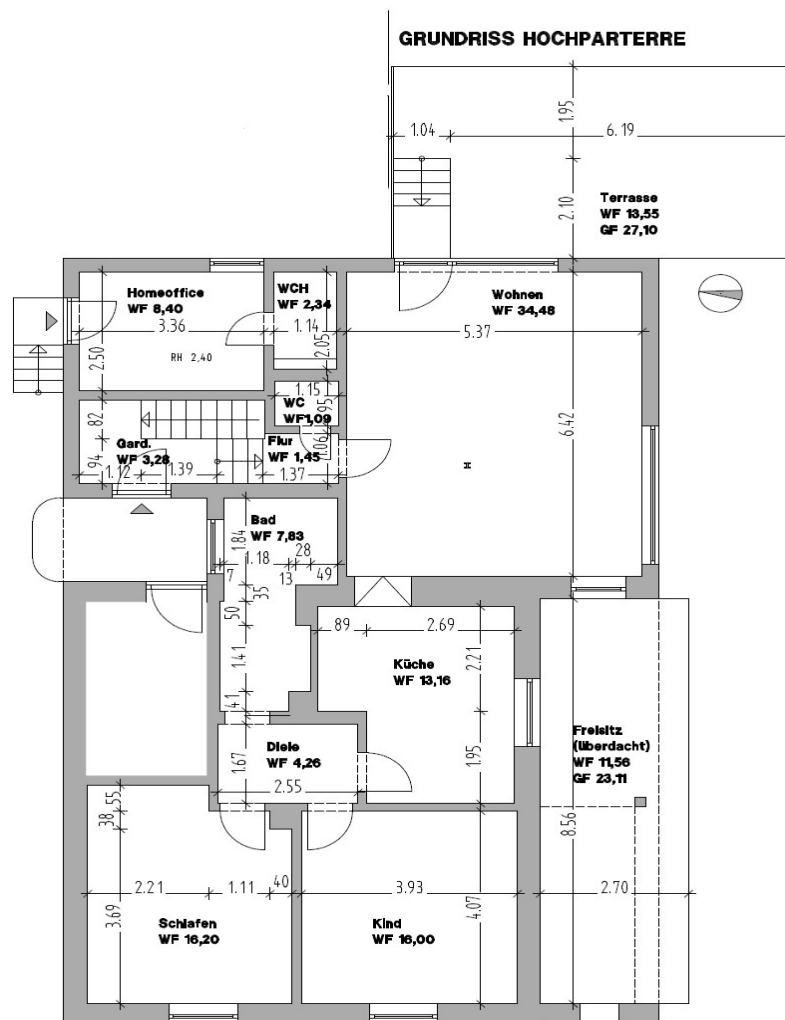
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing

## Floor plans





**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## A first impression

Diese stilvolle 5 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1933 erbauten Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2016 modernisiert und um einen Anbau erweitert wurde. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Aufteilung und den großzügigen Schnitt der Räume.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der ca. 35 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn- & Essbereich mit einer Fensterfront zum Garten. Bereits hier wird die hohe Qualität dieser Immobilie und die Liebe zum Detail sichtbar. Anschließend befindet sich zu Ihrer rechten Seite die Einbauküche mit integrierter Theke.

Die privaten Räumlichkeiten liegen im ursprünglichen Gebäudeteil. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 16 m<sup>2</sup> sowie ein modernisiertes Badezimmer, welches über eine Badewanne und eine Dusche verfügt.

Der Garten sowie die Terrasse in Richtung Osten laden dazu ein, energiegeladen in den neuen Tag zu starten und die Morgensonne zu genießen.

Der dazugehörige Souterrainbereich ist komplett ausgebaut und ebenfalls, wie der Rest der Wohnung, mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Aufgeteilt ist die untere Ebene in drei Räume, welche flexibel als Büro, Gästezimmer, Lagerfläche oder Hobbyräume genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei Abstellräume. Hier sind die passenden Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist ein über einen eigenen Eingang

erreichbares Zimmer mit zusätzlichem Duschbad. Dieses eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## Details of amenities

- \* Modernisierung und Anbau 2016
- \* Offener Wohn-/Essbereich
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- \* Terrasse
- \* Garten
- \* Außenrollos (teilweise elektrisch)
- \* Fußbodenheizung
- \* Haus im Haus Charakter (eigener Eingang)
- \* Wasserenthärtungs- und Dosieranlage im Keller (Pflege und Erhalt der wasserführenden Leitungen)

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## All about the location

Die Wohnung selbst befindet sich in wunderschöner Lage und ist umgeben von traumhaften Grünflächen und Parks. Neben dem Balan-Park ist auch der Grünstadter Park in unmittelbarer Nähe. Diese bieten sich ideal für einen Spaziergang oder eine Joggingrunde nach dem Arbeiten an.

Darüber hinaus sind mehrere Spielplätze und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus fußläufig zu erreichen.

Vom Objekt aus sind es ca. 3 Minuten zu Fuß bis zur nächsten Bushaltestelle "Klagenfurter Straße" und nur ca. 12 Minuten zum nahe gelegenen Bahnhof „Giesing“. Von dort aus gelangt man mit der Bahn in nur ca. 4 Minuten zum Ostbahnhof München, in ca. 12 Minuten zum Marienplatz und in ca. 49 Minuten zum Flughafen München.

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## Other information

**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.

**Property ID: 26391009 - 81539 München - Giesing**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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