

München

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung Nähe Olympiapark und BMW-Areal

*Property ID: 26118015*



**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26118015 - 80809 München**

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

Property ID: 26118015 - 80809 München

## At a glance

Property ID	26118015	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 77 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1959		

Property ID: 26118015 - 80809 München

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final energy consumption	150.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.09.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1959

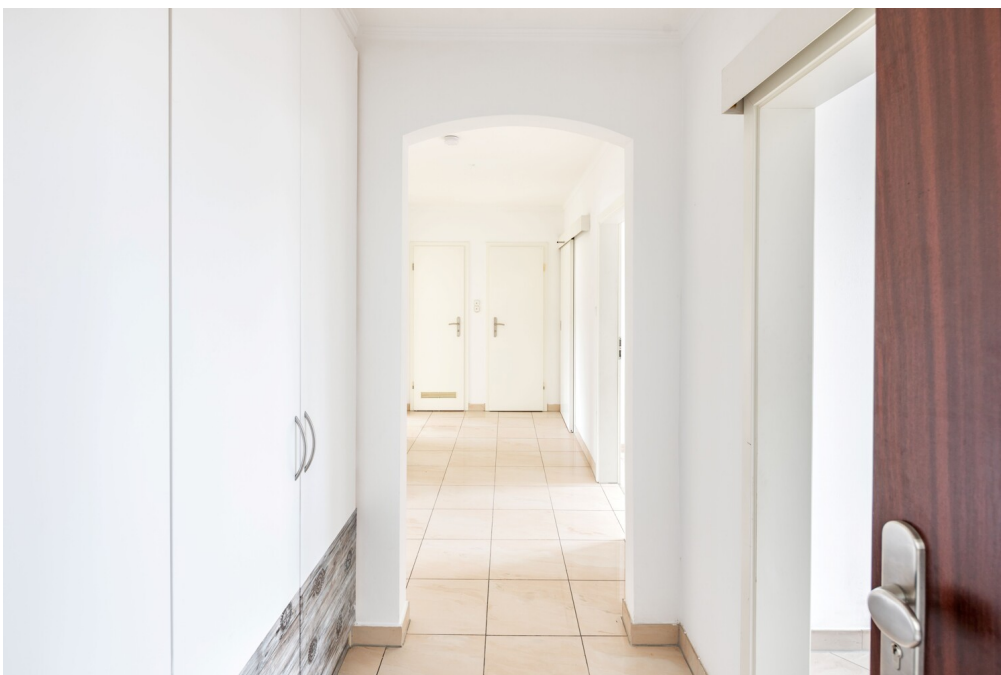
Property ID: 26118015 - 80809 München

## The property



Property ID: 26118015 - 80809 München

## The property



Property ID: 26118015 - 80809 München

## The property



Property ID: 26118015 - 80809 München

## The property



Property ID: 26118015 - 80809 München

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26118015 - 80809 München**

## A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1959 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> als durchdachtes Zuhause in gefragter Lage. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet die Immobilie Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Wohnung überzeugt durch ihren gut geschnittenen Grundriss, der eine flexible Nutzung der Räume ermöglicht. Das Objekt eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf urbanes Wohnen legen.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Olympiapark und dem BMW-Areal. Wer Wert auf eine sehr gute Infrastruktur legt, findet hier optimale Voraussetzungen: sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sind genauso schnell erreichbar wie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Ein wesentliches Merkmal ist auch die hervorragende Verkehrsanbindung: ob mit dem eigenen Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus gelangen Sie schnell und bequem in sämtliche Teile der Stadt. Sowohl Bus- und Bahnstationen als auch wichtige Anschlussstellen an das Straßennetz befinden sich in direkter Umgebung. Berufspendler und Vielreisende werden sowohl die schnelle Erreichbarkeit der Münchner City als auch von überregionalen Zielen zu schätzen wissen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard und bietet damit eine solide Grundlage für verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Tageslichtbad und ein separates WC. Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden. Beheizt wird das Objekt über eine Fernwärme-Anlage (KWK), im Keller stehen Gemeinschaftsräume und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die einen gut geschnittenen Wohnraum in bester Anbindung zu Stadtleben, Arbeit und Naherholung suchen. Auch für Kapitalanleger stellt unser Angebot eine interessante Möglichkeit dar. Lassen Sie sich von der Kombination aus Wohnkomfort, City-Lage und den vielfältigen Möglichkeiten in direkter Umgebung überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

**Property ID: 26118015 - 80809 München**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Milbertshofen-Am Hart, in unmittelbarer Nähe zum Olympiapark und dem BMW-Areal. Die Lage zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus urbanem Wohn- und Arbeitsumfeld sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Oberwiesenfeld (Linie U3) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist ausgezeichnet. Über den nahegelegenen Petuelring, als Teil des Mittleren Rings, besteht eine optimale Anbindung an das Münchner Straßennetz sowie an die Autobahnen, insbesondere in Richtung Flughafen und Norden.

Insgesamt bietet der Standort eine sehr gute infrastrukturelle Erschließung sowie eine hohe Standortqualität in einem etablierten und dynamischen Stadtquartier.

**Property ID: 26118015 - 80809 München**

## 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: 26118015 - 80809 München**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Tanja Zeidler**

---

**Münchener Straße 51, 85737 Ismaning**

**Tel.: +49 89 - 41 11 927 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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