

München - Giesing

STILVOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG IN GIESING

Número de propiedad: 26391009



PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

De un vistazo

Número de propiedad	26391009	Precio de compra	1.350.000 EUR
Superficie habitable	ca. 157 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2016
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1933	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	70.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.07.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



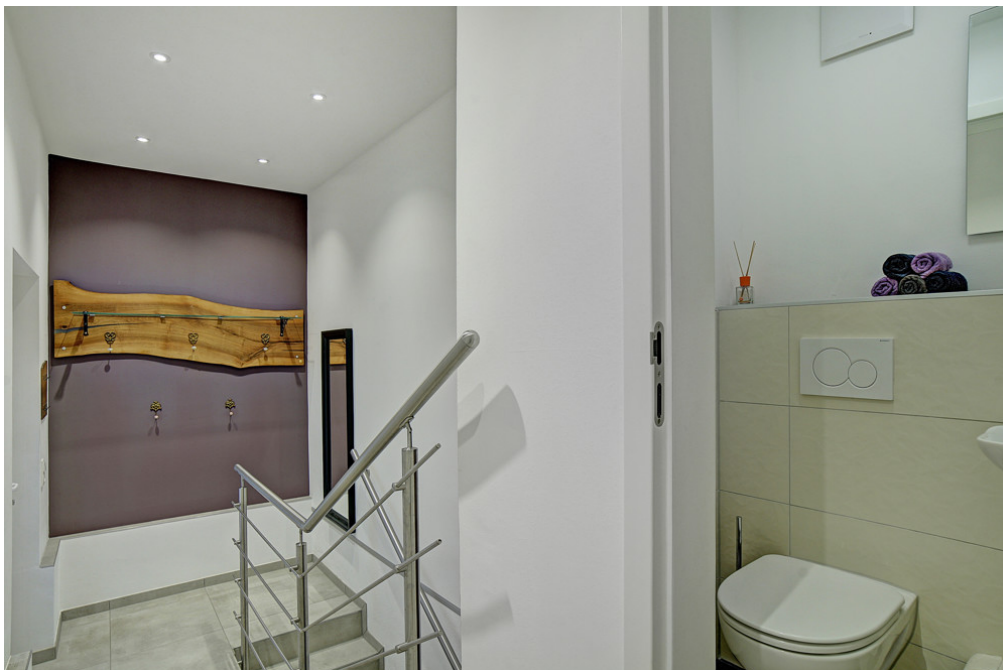
Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propiedad



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.



AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,58% p.a.

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

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.

Stand 04.05.2026

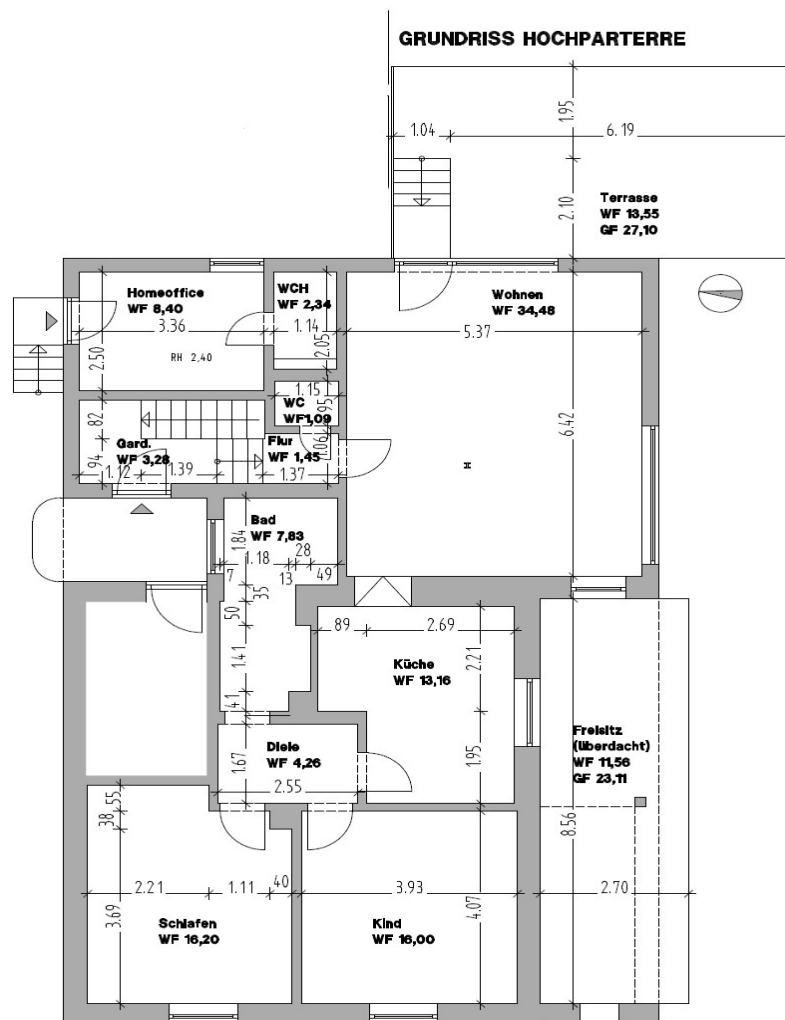
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

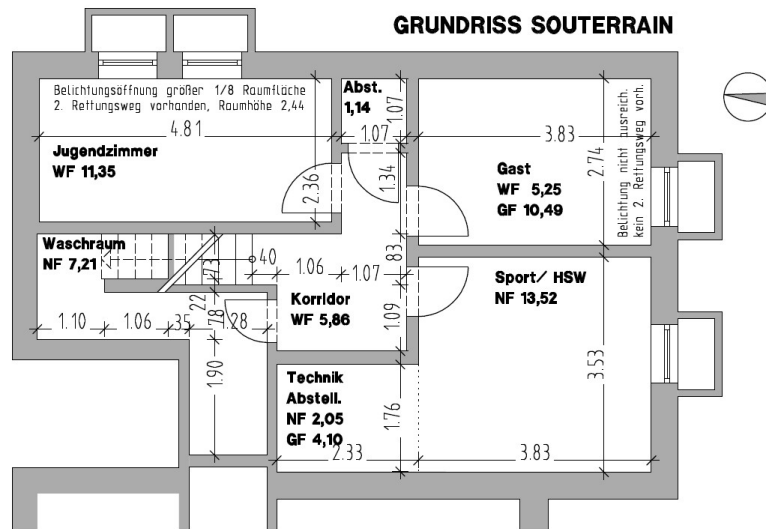
Blüme pflanzen
fürs Klima
GIBT SIE FREI

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Una primera impresión

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 m² – aufgeteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der ca. 35 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Detalles de los servicios

- * 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)

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26391009 - 81539 München - Giesing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com