

München - Giesing

STILVOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG IN GIESING

CODE DU BIEN: 26391009



PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26391009	Prix d'achat	1.350.000 EUR
Surface habitable	ca. 157 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	2	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1933	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	70.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1933

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



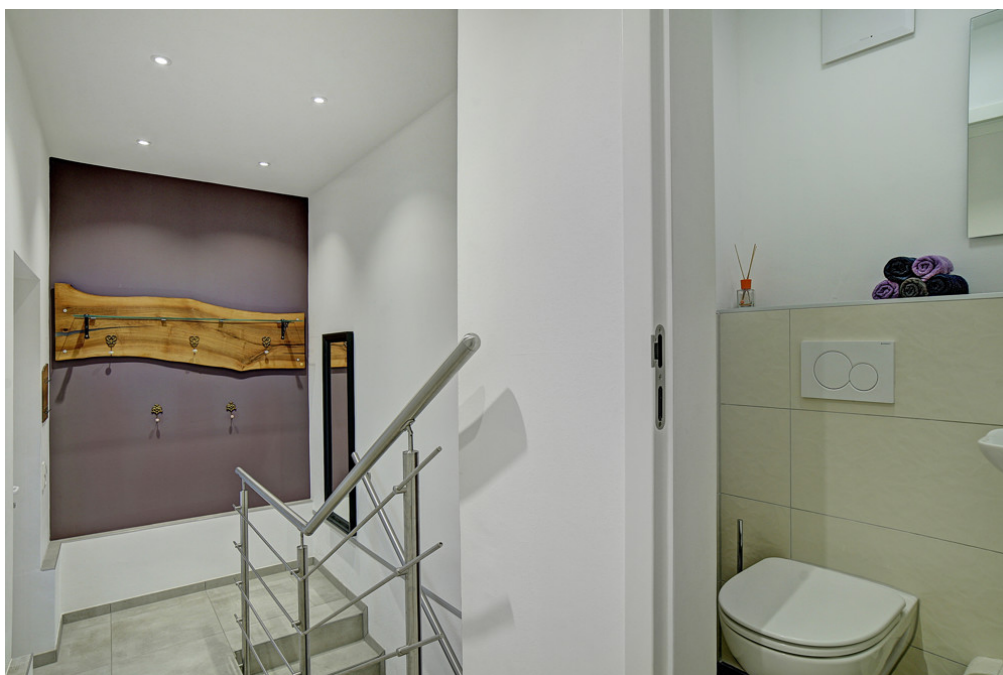
CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Une première 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 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.

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Détails des commodités

- * 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)

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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.

CODE DU BIEN: 26391009 - 81539 München - Giesing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com