

München / Untergiesing – Untergiesing

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage mit Potential

????????? ??????????: 24225015



www.von-poll.com

???? ??????: 1.850.000 EUR • ??????????: ca. 130,2 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 620 m²

??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225015	????? ???????	1.850.000 EUR
?????????????	ca. 130,2 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	?????????
?????????????? ???	3	?????????????????	
?????????????	2	?????????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1961	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	210.70 kWh/m²a
???????????????	07.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



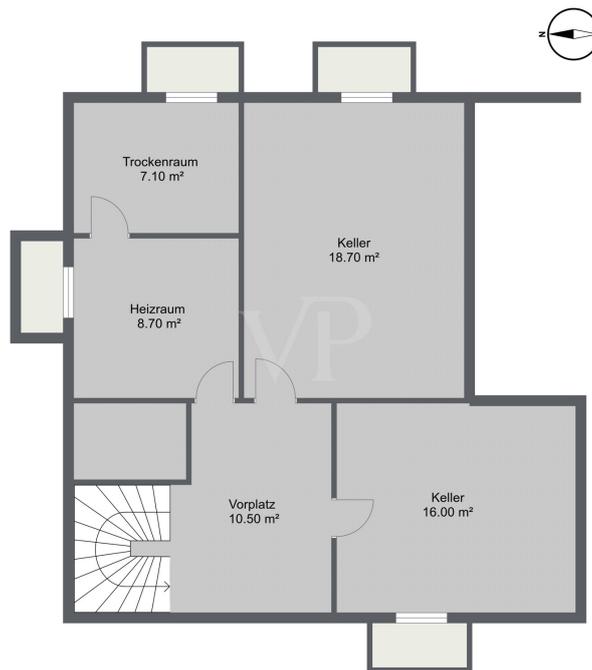
??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

?? ????????



??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

??? ?????? ???????????

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 liegt in einer begehrten Lage und besticht durch ein großzügiges Grundstück von etwa 620 m². Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 130 m² und verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem verfügt die Immobilie über 3 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem Kunststofffenster, eine Gasheizung aus dem Jahr 2011 und elektrische Jalousien. Die Südterrasse bietet eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet und bietet genügend Platz für eine Familie. Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für jemanden, der sein neues Zuhause nach eigenen Wünschen und Vorstellungen renovieren möchte. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein charmantes Einfamilienhaus in einer begehrten Lage zu erwerben und nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. * Bei weiterführendem Interesse freuen wir uns darauf, für Sie Kontakte zu Architekten und Baufirmen herstellen zu dürfen. ** Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

???????????????? ???? ??????????

Ausstattung:

- * Begehrte Lage
- * Großzügiges Grundstück
- * Südterrasse
- * Kunststofffenster
- * Gasheizung von 2011
- * Elektrische Jalousien

??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

??? ??? ??? ????????????

Untergiesing-Harlaching, ein malerischer Stadtteil im südöstlichen München, zeichnet sich durch eine faszinierende Kombination aus historischem Erbe und moderner Lebensqualität aus. Die Geschichte dieses Bezirks reicht bis ins Mittelalter zurück, als Harlaching erstmals im 11. Jahrhundert urkundlich erwähnt wurde. Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, erlebte die Region im 19. Jahrhundert einen Wandel mit der zunehmenden Industrialisierung. Der Stadtteil Unter-Giesing entstand aus der Zusammenlegung von Giesing und Untergiesing im Jahr 1905. In der Folgezeit entwickelte sich die Gegend zu einem lebendigen Wohnviertel, das auch von Arbeiterfamilien geprägt war. Die historische Bausubstanz, darunter charmante Altbauten, spiegelt diese Vergangenheit wider und verleiht dem Viertel eine authentische Atmosphäre. Der Ostpark, eine grüne Oase in Untergiesing-Harlaching, wurde in den 1970er Jahren angelegt und ist heute ein beliebtes Naherholungsgebiet. Mit weitläufigen Wiesen, einem See und Spielplätzen bietet er Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Die Isar, die sich durch den Stadtteil schlängelt, trägt ebenfalls zur natürlichen Schönheit bei und lädt zu entspannten Spaziergängen entlang ihrer Ufer ein. In jüngerer Zeit hat sich Untergiesing-Harlaching zu einem lebhaften Viertel mit einer Mischung aus traditionellen Geschäften und modernen Einrichtungen entwickelt. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Innenstadt machen es zu einem begehrten Wohnort für Menschen verschiedener Lebensphasen. Alles in allem präsentiert sich Untergiesing-Harlaching als ein Stadtteil, der stolz auf seine Geschichte ist und gleichzeitig offen für die Herausforderungen und Chancen der Gegenwart steht.

??????? ???????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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.

???????? ??????????: 24225015 - 81547 München / Untergiesing – Untergiesing

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com