

Garching bei München – Garching

Großzügiges Familienleben oder starke Rendite ca. 3,5 % in guter Lage von Garching bei München

????????? ??????????: 25118032R



???? ??????: 1.495.000 EUR • ??????????: ca. 206,2 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 255 m²

??????? ?????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

?? ??? ??????

???????? ?????????	25118032R
???????????	ca. 206,2 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	9
????????????? ???	6
???????????	
???????????	4
????? ?????????????	1987
?????? ?????????????	2 x ????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	1.495.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2016
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 88 m ²
??????	
????????????????	ca. 206 m ²
??????	
????????	????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	157.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.06.2026	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1987

???????? ??????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

?? ?????????



???????? ??????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ????????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenmittelhaus, das sich mit ca. 206 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 255 m² in einer begehrten Lage von Garching befindet. Das im Jahr 1987 errichtete und 2016 umfassend renovierte sowie modernisierte Objekt bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, das unterschiedlichsten Anforderungen gerecht wird – ob als klassisches Mehrgenerationenhaus oder als Investment für Kapitalanleger. Die drei Wohneinheiten generieren aktuell monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 4.413 Euro.

Das Haus besteht aus insgesamt neun Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft helle und freundliche Wohnbereiche, die sich problemlos an verschiedene Wohnkonzepte anpassen lassen. In jeder der drei in sich geschlossenen Wohneinheiten stehen funktionale Küchen und Bäder zur Verfügung.

Die im Erd- und Obergeschoss gelegene Maisonette-Wohneinheit wird voraussichtlich ab Mai 2026 geräumt und kann ab diesem Zeitpunkt zur Eigennutzung verwendet werden.

Das Haus wurde 2016 nicht nur renoviert, sondern auch nachhaltig modernisiert. Neben der neuen Gaszentralheizung wurden unter anderem auch Bäder, Küchen und Bodenbeläge erneuert, wodurch ein zeitgemäßer Wohnkomfort und eine gemütliche Atmosphäre geschaffen wurden. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen haben zusätzlich zum gepflegten Erscheinungsbild dieser Immobilie beigetragen. Ein gepflegter eingewachsener Garten, ein großer Balkon im OG, sowie eine Einzelgarage plus Stellplatz runden das Angebot ab.

Hervorzuheben ist auch die begehrte Lage des Hauses. Es befindet sich in einem gefragten Wohngebiet mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten sowie Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen für Freizeitgestaltung und Entspannung sind fußläufig erreichbar. Trotz einer ruhigen Atmosphäre erreichen Sie in wenigen Minuten die wichtigsten Knotenpunkte der Stadt.

Fazit: Ob als persönliche Wohnlösung mit viel Platz oder als renditestarke Investmentmöglichkeit – diese Immobilie bietet sowohl für Familien, als auch für Kapitalanleger in mehrfacher Hinsicht überzeugende Argumente. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen

uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

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

Garching ist eine sehr beliebte, aufstrebende Wohn-, Universitäts- und Gewerbestadt (Gewerbegebiet Garching-Hochbrück mit Business-Campus) im Norden Münchens, direkt an der BAB 9 Richtung München, Nürnberg und Regensburg gelegen und mit drei U-Bahnhöfen der U6 ausgestattet. Die U-Bahnhaltestelle der Stadtmitte liegt knapp 1 Kilometer von der Wohnung entfernt und ist daher auch mit dem Rad oder fußläufig zu erreichen.

Garching verfügt über mehrere Grundschulen, ein Gymnasium, eine Musikschule und diverse Kindertagesstätten. Der Kindergarten Falkenstein liegt nur 50 Meter von der Wohnung entfernt.

Die in nur wenigen Gehminuten erreichbare Stadtmitte von Garching bietet alle möglichen Arten von Geschäften, Gastronomie (Steakhaus, Augustiner, Griechen, klassisches Wirtshaus mit gehobener Qualität und Vieles mehr) und alle Grundversorger wie Metzger, Bäcker und Lebensmittelgeschäfte inkl. Bio-Markt. Hier lässt es sich sehr gut leben und mit der U-Bahn zügig bis in die Münchner Innenstadt fahren. Apotheken und Ärzte sind ebenfalls ausreichend vorhanden.

Das Forschungszentrum der TUM (Technische Universität) und andere Forschungsinstitute sind erreichbar mit der U-Bahn, dem Bus und auch gut mit dem Rad (auf dem Fahrradweg durch die Felder). Stolz sind die Garchinger Forscher auf die Vergabe des Nobelpreises für Physik im Jahr 2020.

Der nahe gelegene Bürgerpark, der romantische Mühlbach oder auch die herrlichen Isarauen bieten viel Natur, Entspannung und zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

Der Flughafen München ist in kurzer Zeit über die Autobahn oder die Bundesstraße mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen.

??????? ?????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

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

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

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com