München

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Süd-Ost-Ausrichtung in top-gepflegter Anlage

CODICE OGGETTO: 25094019

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 80 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25094019
Superficie netta	ca. 80 m²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.11.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	142.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berg am Laim! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer sehr gepflegten, grünen Wohnanlage, die schon beim Ankommen ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Die Süd-Ost-Ausrichtung sorgt dafür, dass Sie schon morgens in lichtdurchfluteten Räumen aufwachen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit seiner einladenden Atmosphäre zum Mittelpunkt des täglichen Lebens wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Süd-Ost-Balkon, der sich perfekt für sonnige Frühstücksmomente, entspannte Nachmittage mit einem Buch oder gesellige Abende mit Freunden anbietet.

Neben dem hellen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die separate Küche bietet genügend Platz, um kulinarische Ideen zu verwirklichen, während Badezimmer und separates WC für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Die Lage ist ein echter Glücksgriff: Alle Bereiche des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung – von Supermärkten und Drogerien über kleine Läden bis hin zu Cafés, Restaurants und gemütlichen Biergärten. Besonders hervorzuheben ist die Macherei München, die direkt ums Eck liegt. Dieses moderne Stadtquartier vereint innovative Arbeitswelten, trendige Gastronomie, stilvolle Shops und kulturelle Highlights – hier erleben Sie urbanes Leben in seiner spannendsten Form.

Mit dieser Wohnung verbinden Sie das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer grünen, gepflegten Wohnanlage und die lebendige Vielfalt einer der gefragtesten Stadtlagen Münchens. Ein Zuhause, das nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Wohlfühlen und Genießen einlädt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Dettagli dei servizi

- Heizung 2006
- Fenster 2015
- Badezimmer Renovierung 2022
- Neuer Personenaufzug 2025
- Ausrichtung nach Süd-Ost
- Großer Balkon nach Süd-Ost
- Top Lage in sehr gepflegter und grüner Anlage
- Alle Bereiche des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen
- Die Macherei-München direkt ums Eck

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Hier genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt:
Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2), die S-Bahn Station "Berg am Laim" sowie Tram (21)- und Bushaltestellen (187, 190, 191) befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die tägliche Mobilität einfach und komfortabel. Auch die Münchner Ostbahnhof ist schnell erreichbar, sodass die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ausgezeichnet ist.

Im Herzen Ihres neuen Viertels liegt die Macherei München – ein urbanes Quartier, das Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Lifestyle auf einzigartige Weise verbindet. Hier finden Sie trendige Büros, kreative Manufakturen, moderne Geschäfte sowie angesagte Restaurants, Cafés und Bars – alles nur wenige Schritte entfernt.

Für Familien gibt es ein breites Angebot zur Kinderbetreuung, wie z.B. kirchliche und städtische Kindergärten und -krippen sowie private Eltern-Initiativen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur ca. 500m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Auch die beiden Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – kleine Grünanlagen sowie der nahegelegene Ostpark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch das Michaelibad lockt mit Hallenbad (Schwimmhalle + Saunalandschaft) und Freibad (große Wasserrutsche, Freigelände mit Beachvolleyball-Feldern, Liegewiese u.v.m.)

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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 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.

CODICE OGGETTO: 25094019 - 81673 München

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com