

Gröbenzell

Gröbenzell; appartamento di 2 locali completamente ristrutturato

Codice oggetto: 25179062



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 460.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65,54 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

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

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25179062	Prezzo d'acquisto	460.500 EUR
Superficie netta	ca. 65,54 m ²	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 10 m ²
Anno di costruzione	1969	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio multipiano		

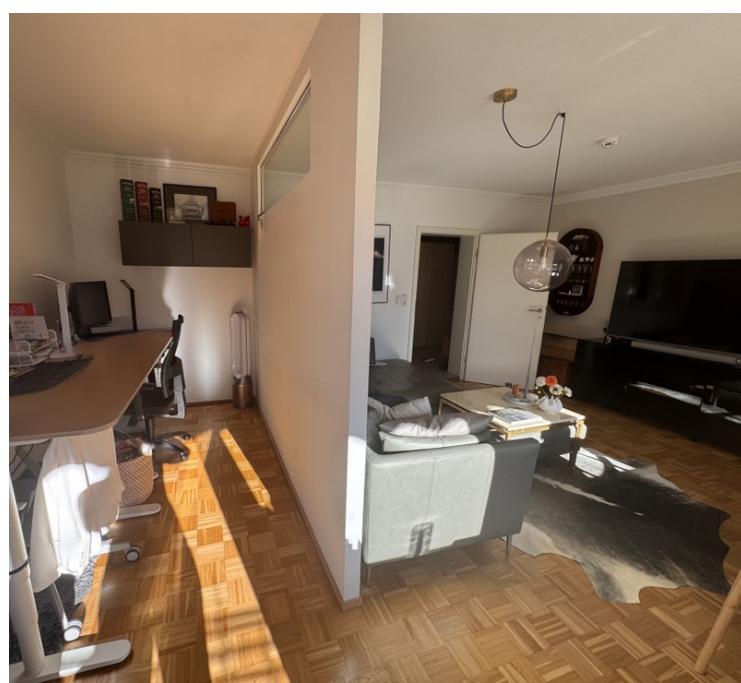
Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	124.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

La proprietà



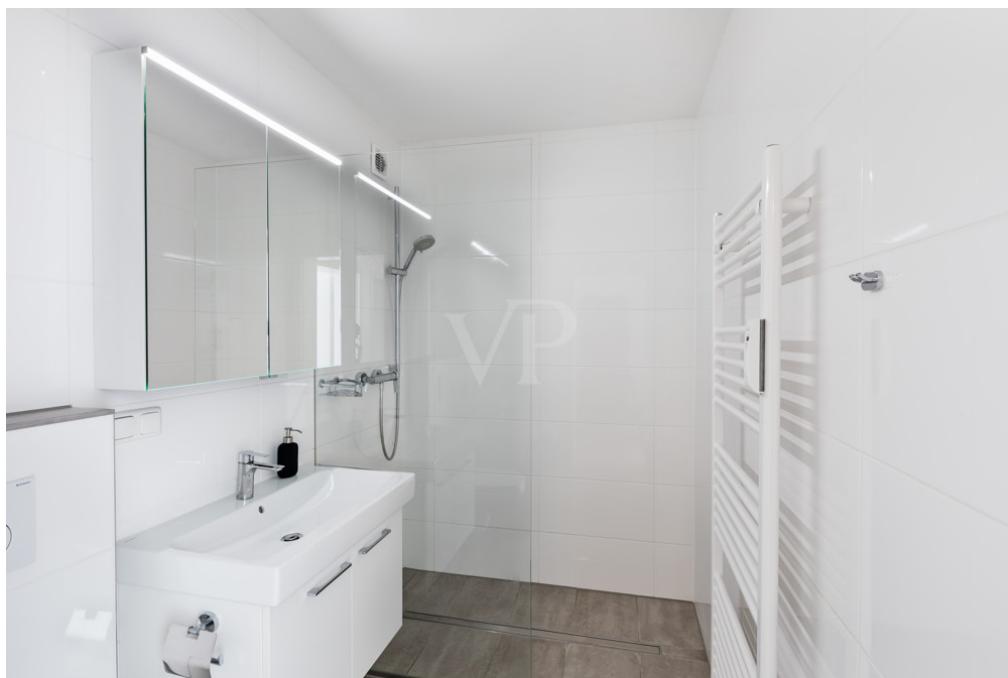
Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

La proprietà



Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

La proprietà



Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Fürstenfeldbruck offre in esclusiva un bilocale completamente ristrutturato con balcone e loggia in vendita in una posizione tranquilla ma centrale a Gröbenzell. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare con 48 unità. L'intero complesso, costruito nel 1969, comprende 82 unità. La disposizione è ben progettata e offre ampio spazio per single o coppie. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2019. Tutte le finestre, i pavimenti e le porte sono stati sostituiti, e il bagno e la cucina sono stati riprogettati con elettrodomestici moderni. Anche l'impianto idraulico, l'impianto elettrico e la scatola dei fusibili in bagno e cucina sono stati sostituiti. L'appartamento è ideale per investitori o per l'acquisto immediato. Entrando nell'appartamento, ci si trova nell'ampio corridoio, che offre ampio spazio per un guardaroba. Da qui si accede a tutte le altre stanze. La cucina è stata dotata nel 2019 di una nuova e pratica cucina componibile con i principali elettrodomestici. L'ampia camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un ampio guardaroba. Da qui si accede anche al balcone esposto a est. Il bagno modernizzato è dotato di un'ampia cabina doccia, un mobile lavabo con specchio e un WC. Il luminoso soggiorno offre ampio spazio per integrare una zona pranzo. Anche questa stanza colpisce per la sua disposizione ben progettata. Da qui si accede alla loggia esposta a ovest, che può essere ombreggiata all'occorrenza da una grande tenda da sole. La proprietà comprende anche una cantina, un locale di essiccazione comune, un deposito per biciclette e un posto auto singolo nel parcheggio multipiano. Questo complesso residenziale, curato nei minimi dettagli, è gestito da anni da una rinomata società di gestione immobiliare. Questo garantisce che tutti i lavori necessari all'interno e all'esterno dell'edificio vengano eseguiti tempestivamente. Ad esempio, tutti gli ascensori sono stati recentemente sostituiti nel 2021 e il parcheggio multipiano è attualmente in fase di ristrutturazione (i lavori inizieranno a breve). Per i futuri proprietari, questo si traduce in un'importante sicurezza di pianificazione per quanto riguarda le riserve e gli investimenti importanti. Il modo migliore per farsi un'idea personale dei numerosi vantaggi di questo appartamento ultramoderno è visitarlo di persona.

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Dettagli dei servizi

Ausstattung:

Bodenbeläge:

- * Diele: Fliesen
- * Wohnzimmer: Parkett
- * Küche: Fliesen
- * Schlafzimmer: Fliesen
- * Bad/ WC: Fliesen

Raumaufteilung:

- * Diele: ca. 6,36 m²
- * Wohnzimmer: ca. 25,76 m²
- * Küche: ca. 7,46 m²
- * Schlafzimmer: ca. 16,26 m²
- * Bad/ WC: ca. 4,14 m²
- * Balkon: ca. 1,16 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Loggia: ca. 4,40 m² (50% der Gesamtfläche)

Nutzflächen:

- * Balkon: ca. 1,16 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Loggia: ca. 4,40 m² (50% der Gesamtfläche)
- * Kellerabteil mit Strom und Licht: ca. 5,0 m²

Modernisierungen:

- * Fenster wurden erneuert 2019
- * Elektrik in Bad und Küche, sowie Sicherungskasten erneuert 2019
- * Wasserleitungen Küche und Bad neu 2019
- * Einbauküche erneuert 2019
- * Bad erneuert 2019
- * Sämtliche Böden erneuert 2019
- * Türen erneuert 2019
- * Aufzug erneuert 2021
- * Garagensanierung 2022/2023
- * neue wohnungstür 08/24
- * Dach wurde mit Eindeckung und Wärmedämmung komplett saniert

Hausgeld:

- * Wohnung EUR 486,00 monatlich
- * Garage EUR 37.- monatlich



VON POLL
REAL ESTATE

* Bezug nach Absprache

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Tutto sulla posizione

Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums am Rande des Graßlfinger/ Dachauer Mooses. Der Ort mit seinen fast 20.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur in Bezug auf Einzelhandel, ärztliche Versorgung und Gastronomie. Gröbenzell gehört zu den "grünen Umlandgemeinden" Münchens, mit vielen Einfamilienhäusern, drei Grundschulen, einer Hauptschule, einem Gymnasium und einer Waldorschule. Der Freizeitwert ist enorm - seien es die nur etwas 3,5 km entfernten Seen der Langwieder Seenplatte oder die umliegenden Golfplätze. Die Verkehrsanbindung nach München ist sehr gut. Mit der S-Bahn benötigen Sie zum Münchener Marienplatz nur 22 Minuten, mit dem PKW ist man in knapp 30 Minuten am Münchener Hauptbahnhof oder am Münchener Flughafen.

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25179062 - 82194 Gröbenzell

Partner di contatto

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

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com