

München-Oberföhring

Modernisiertes Wohlfühlzuhaus mit Balkon und Aufzug- sehr gute Kapitalanlage oder Eigenheim

Codice oggetto: 26046001-K



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,7 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

- 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: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26046001-K	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 61,7 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Superficie affittabile	ca. 61 m ²
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2028	Consumo finale di energia	94.80 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



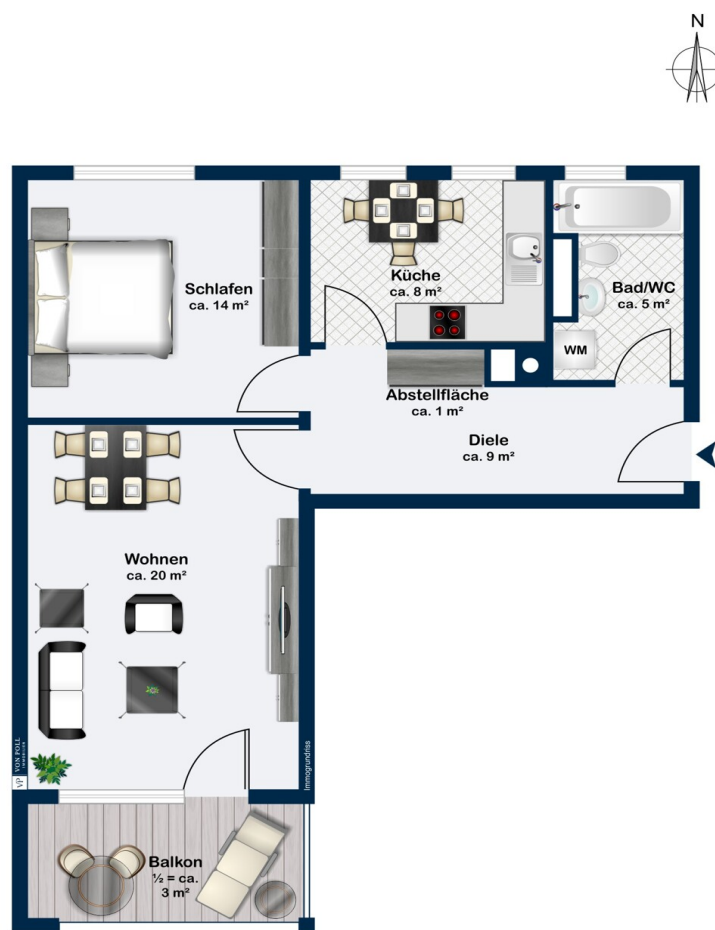
Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

La proprietà



Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

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: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Una prima impressione

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,7 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1990 und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und entspricht aktuellen Anforderungen an Qualität und Ausstattung. Sie eignet sich optimal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und ermöglicht den direkten Zugang zum Südbalkon. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Wohnräume bieten durch den in 2025 neu verlegten Fußboden ein ansprechendes Ambiente und eine pflegeleichte Oberfläche. Der sonnige Südbalkon erweitert den Wohnbereich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Anfang 2026 noch einzubauende neue Einbauküche wird nicht nur ein Blickfang, sondern auch funktional auf dem neuesten Stand. Mit modernen Elektrogeräten und durchdachtem Stauraum lässt sie keine Wünsche offen, ob für die schnelle Mahlzeit zwischendurch oder das ausgedehnte Dinner am Abend.

Das helle Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier profitieren Sie vom neuen Fußboden, der für ein harmonisches Gesamtbild sorgt. Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet. Einen Platz für Ihre Waschmaschine gibt es ebenfalls.

Zu der Wohnung gehört zudem ein Kellerraum mit ca. 5 m² Fläche, der Stauraum für persönlichen Besitz bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist – ein echter Pluspunkt in zentraler Lage.

Hervorzuheben sind die aktuellen Modernisierungsmaßnahmen: Die komplette Wohnung wurde renoviert, Fußboden und Einbauküche sind neu. Die Fassade wurde 2025 umfangreich saniert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Verbindung von moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss sowie der attraktive Standort machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für anspruchsvolle Käufer.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Termin vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: ca. 61,7 m²
- 2 einladende Zimmer inklusive hellem Wohn-/Essbereich
- 1 gut proportioniertes Schlafzimmer
- Modernisiertes Badezimmer mit großem Fenster & Wanne
- Baujahr 1990, umfassende Modernisierung 2025 abgeschlossen
- Balkon mit Platz für Sitzmöbel
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Moderne Heiztechnik und hochwertige Bodenbeläge
- Personenaufzug vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Haus
- zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 20.000€

Mieteinnahme:

bis 30.06.2026 mtl. : 1.150,-€ zzgl TG 58,-€ zzgl NK 192,-€

ab 01.07.2026 mtl. : 1.350,-€ zzgl. TG 65,-€ zzgl NK 195,-€

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohnumfeld in München-Oberföhring mit angenehmer Nachbarschaft und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Durch die gewachsene Umgebung bietet die Lage eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Freizeit und Erholung stehen nahegelegene Grünflächen und Sportmöglichkeiten zur Verfügung, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus-, Tram- oder U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer wichtiger Ziele. Für Autofahrer bestehen durch die Nähe zu größeren Verkehrsachsen kurze Wege zum überregionalen Straßennetz. Mit der Trambahn sind Sie ohne Umsteigen in ca. 20 Minuten im Zentrum von München.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Versorgung und optimaler Verkehrsanbindung eignet sich die 2-Zimmer-Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendelnde, die ein komfortables Zuhause in städtischer Umgebung suchen.

Codice oggetto: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 26046001-K - 81927 München-Oberföhring

Partner di contatto

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

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com