

München - Giesing

STILVOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG IN GIESING

Codice oggetto: 26391009



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

- 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: 26391009 - 81539 München - Giesing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26391009	Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Superficie netta	ca. 157 m ²	Appartamento	Piano terra
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1933	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	70.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà



Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà



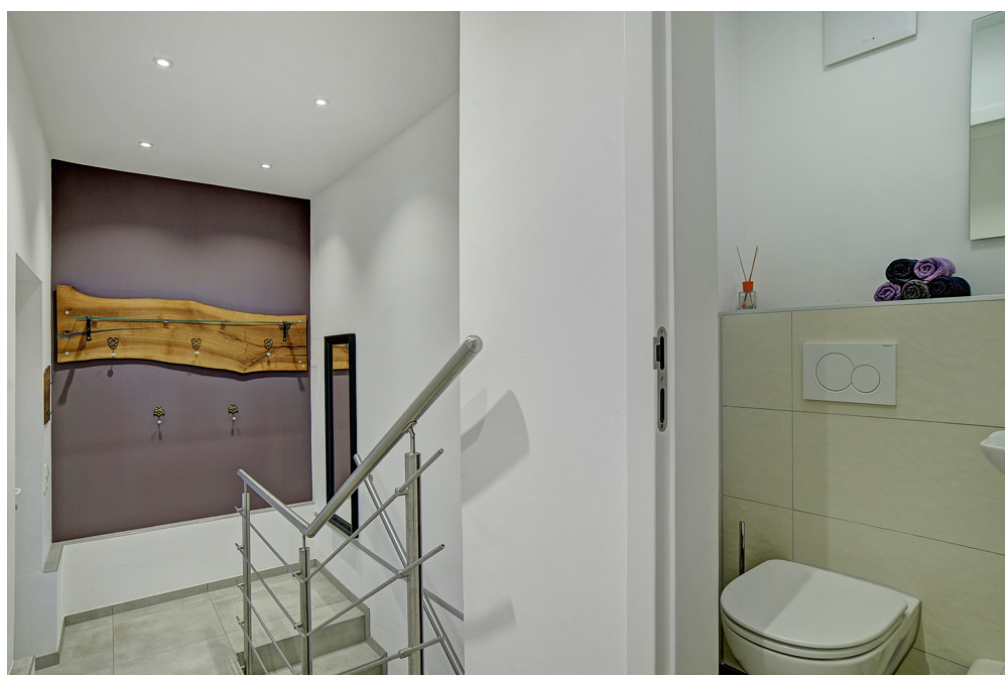
Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà



Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà



Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà



Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

La proprietà







WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

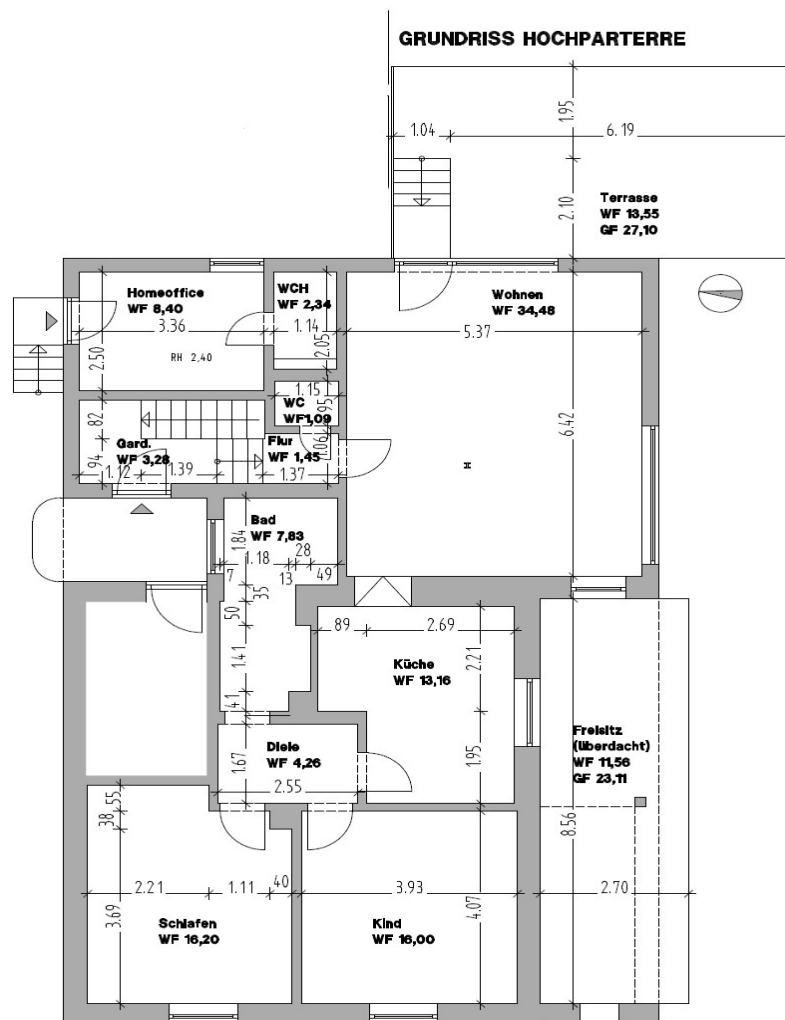


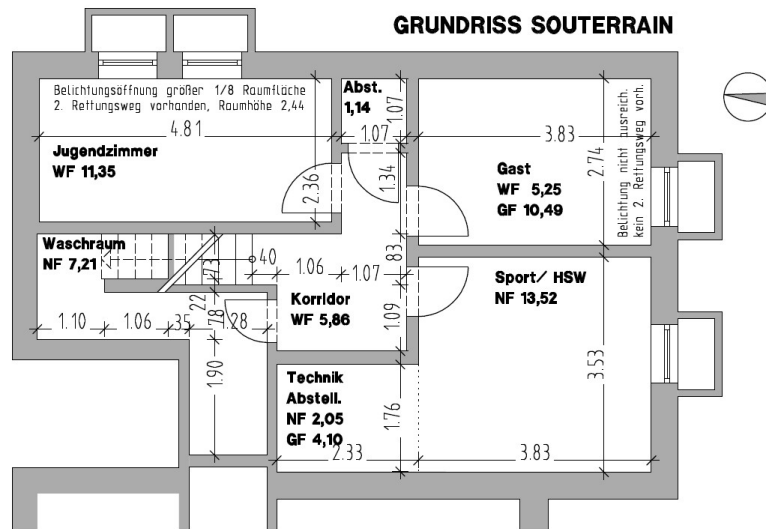
Stand 04.05.2026

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

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: 26391009 - 81539 München - Giesing

Una prima impressione

Diese stilvolle 5 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1933 erbauten Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2016 modernisiert und um einen Anbau erweitert wurde. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Aufteilung und den großzügigen Schnitt der Räume.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Wohnfläche von ca. 157 m² – aufgeteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der ca. 35 m² große, lichtdurchflutete Wohn- & Essbereich mit einer Fensterfront zum Garten. Bereits hier wird die hohe Qualität dieser Immobilie und die Liebe zum Detail sichtbar. Anschließend befindet sich zu Ihrer rechten Seite die Einbauküche mit integrierter Theke.

Die privaten Räumlichkeiten liegen im ursprünglichen Gebäudeteil. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 16 m² sowie ein modernisiertes Badezimmer, welches über eine Badewanne und eine Dusche verfügt.

Der Garten sowie die Terrasse in Richtung Osten laden dazu ein, energiegeladen in den neuen Tag zu starten und die Morgensonne zu genießen.

Der dazugehörige Souterrainbereich ist komplett ausgebaut und ebenfalls, wie der Rest der Wohnung, mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Aufgeteilt ist die untere Ebene in drei Räume, welche flexibel als Büro, Gästezimmer, Lagerfläche oder Hobbyräume genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei Abstellräume. Hier sind die passenden Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist ein über einen eigenen Eingang

erreichbares Zimmer mit zusätzlichem Duschbad. Dieses eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

Dettagli dei servizi

- * Modernisierung und Anbau 2016
- * Offener Wohn-/Essbereich
- * Hochwertige Einbauküche
- * Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- * Terrasse
- * Garten
- * Außenrollos (teilweise elektrisch)
- * Fußbodenheizung
- * Haus im Haus Charakter (eigener Eingang)
- * Wasserenthärtungs- und Dosieranlage im Keller (Pflege und Erhalt der wasserführenden Leitungen)

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

Tutto sulla posizione

Die Wohnung selbst befindet sich in wunderschöner Lage und ist umgeben von traumhaften Grünflächen und Parks. Neben dem Balan-Park ist auch der Grünstadter Park in unmittelbarer Nähe. Diese bieten sich ideal für einen Spaziergang oder eine Joggingrunde nach dem Arbeiten an.

Darüber hinaus sind mehrere Spielplätze und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus fußläufig zu erreichen.

Vom Objekt aus sind es ca. 3 Minuten zu Fuß bis zur nächsten Bushaltestelle "Klagenfurter Straße" und nur ca. 12 Minuten zum nahe gelegenen Bahnhof „Giesing“. Von dort aus gelangt man mit der Bahn in nur ca. 4 Minuten zum Ostbahnhof München, in ca. 12 Minuten zum Marienplatz und in ca. 49 Minuten zum Flughafen München.

Codice oggetto: 26391009 - 81539 München - Giesing

Ulteriori informazioni

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: 26391009 - 81539 München - Giesing

Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com