

Garching bei München – Garching

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

Número da propriedade: 25118032R



PREÇO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • ÁREA: ca. 206,2 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 255 m²

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Numa vista geral

Número da propriedade	25118032R
Área	ca. 206,2 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	4
Ano de construção	1987
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.495.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 88 m ²
Área arrendável	ca. 206 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	157.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.06.2026	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1987

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

O imóvel



Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

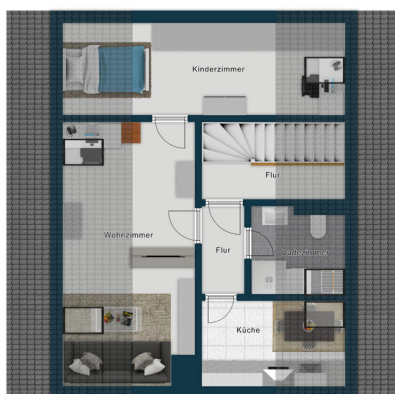
Plantas dos pisos



www.von-poll.com



www.von-poll.com



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25118032R - 85748 Garching bei München – Garching

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com