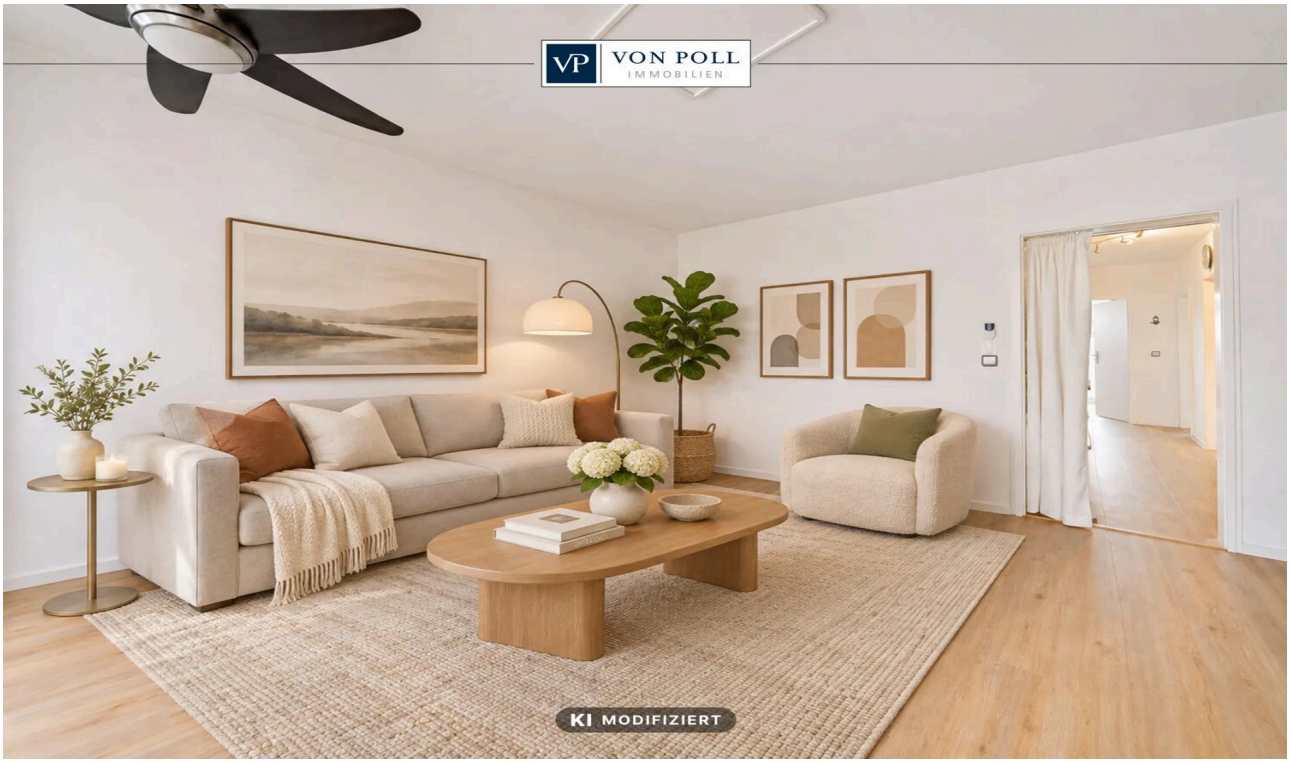
München

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und S-bahn Anschluss

Objektnummer: 26391035



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73.88 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Auf einen Blick

Objektnummer	26391035
Wohnfläche	ca. 73.88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Auf einen Blick: Energiedaten

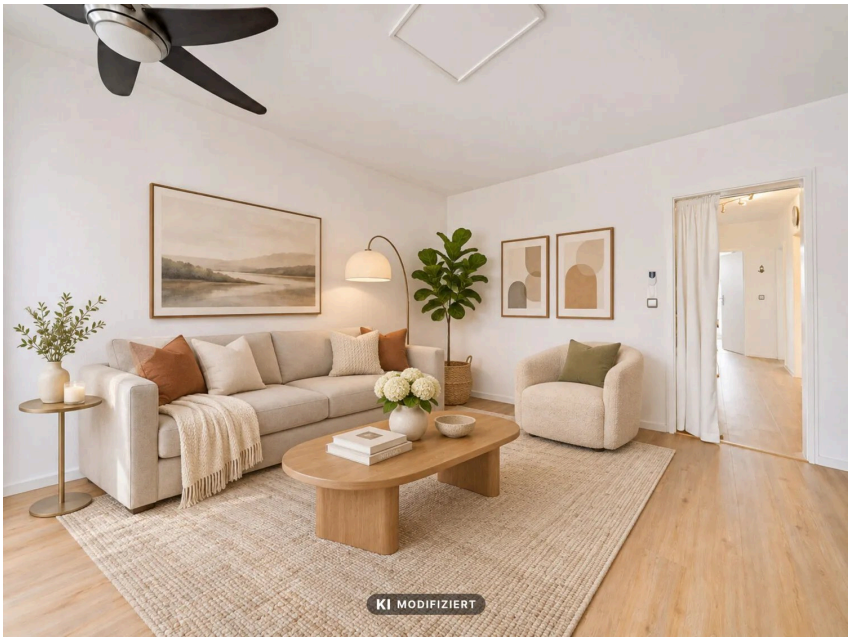
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.08.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie





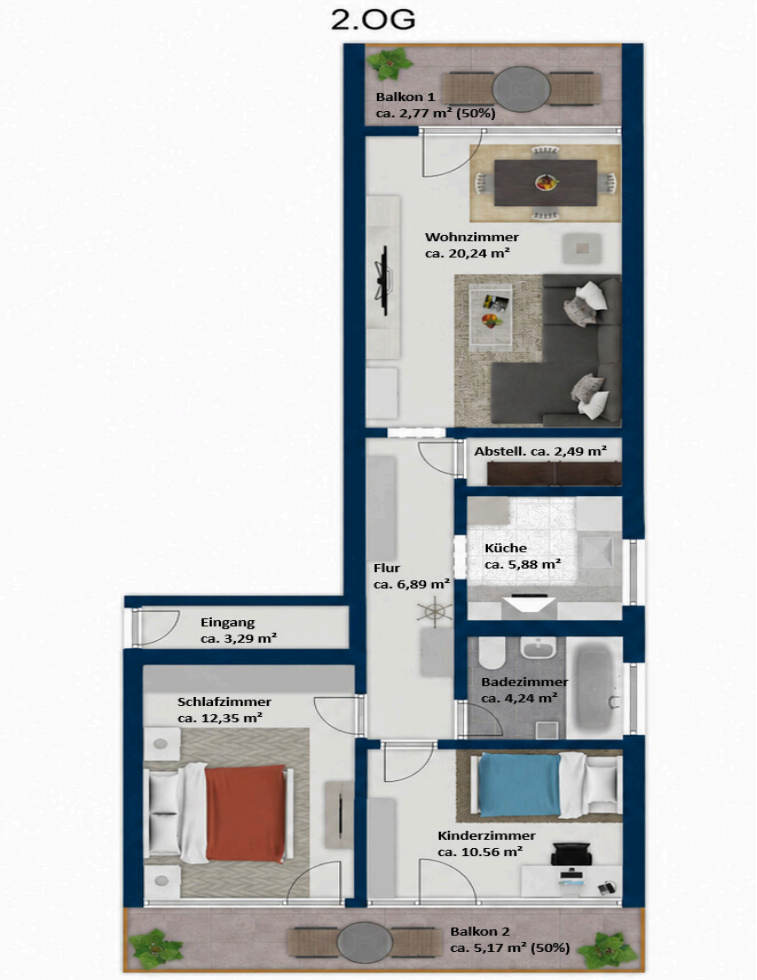
Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Die Immobilie



Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Ein erster Eindruck

Zwei Balkone, drei Zimmer und die S-Bahn in ca. drei Gehminuten: Diese 3-Zimmer-Wohnung in München-Johanneskirchen verbindet einen durchdachten Grundriss mit kurzen Wegen im Alltag und einem Kaufpreis, der sich für München solide rechnen lässt.

Auf ca. 74 m² Wohnfläche verteilen sich ein Wohnzimmer mit ca. 20 m², ein Schlafzimmer mit ca. 12 m² und ein drittes Zimmer mit ca. 11 m², das sich als Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer für das Homeoffice eignet. Dazu kommen eine Küche mit Einbauküche, ein Bad mit Fenster und Wanne, ein Abstellraum sowie Eingangsbereich und Flur.

Die beiden Balkone sind unterschiedlich ausgerichtet: einer nach Süden für sonnige Stunden, einer nach Norden als schattiger Platz an warmen Tagen. Mit ca. 5,5 m² und ca. 10,4 m² Grundfläche bieten sie mehr Platz im Freien, als die anteilig angerechneten Flächen in der Wohnflächenberechnung vermuten lassen.

Zur Wohnanlage gehören ein gemeinschaftlich genutzter Pool und ein Waschkeller, die Wohnung ist unterkellert. Ein Tiefgarageneinzelstellplatz kann zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 29.000,00 € erworben werden.

Damit Sie fundiert entscheiden können, nennen wir auch die Punkte, die Sie einplanen sollten: Das Gebäude wurde ca. 1971 errichtet. Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung, der Bedarfsausweis weist ca. 181,8 kWh/(m²a) und die Energieeffizienzklasse F aus. Bad und Küche sind funktional und bieten Spielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die Bahnstrecke der S8 verläuft in der Nähe. Die Wohnung ist derzeit bewohnt, die Übergabe wird mit dem Notartermin abgestimmt.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus großzügigem Wohnraum, zwei Balkonen, einem großen Tiefgaragenstellplatz und einer gemeinschaftlichen Poolanlage. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine Wohnung mit besonderen Ausstattungsmerkmalen und individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Ausstattung und Details

- Objektart: Etagenwohnung, 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Wohnfläche: ca. 74 m²
- Bauweise: massiv, Baujahr ca. 1971
- Zustand: gepflegt, Ausstattungsqualität normal
- Heizung: Zentralheizung, Energieträger Öl
- Küche: einfache Einbauküche, ca. 5,9 m²
- Sanitär: Tageslichtbad mit Wanne, ca. 4,2 m²
- Balkon: zwei Balkone, Süd ca. 5,5 m² bzw. Nord ca. 10,4 m² Grundfläche
- Abstellraum: in der Wohnung, ca. 2,5 m²
- Keller: unterkellert, Waschkeller
- Gemeinschaft: gemeinschaftlich genutzter Pool

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in Johanneskirchen, einem grünen Wohnviertel im Nordosten des Stadtbezirks Bogenhausen. Das Viertel ist vom Wohnen geprägt, die Innenstadt ist dennoch mit der S-Bahn schnell erreicht.

Die Mikrolage ist vor allem praktisch: Der S-Bahnhof Johanneskirchen ist in ca. drei Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig verläuft hier die Bahnstrecke der S8, und eine Tramverlängerung bis zum S-Bahnhof befindet sich im Planfeststellungsverfahren.

Für den täglichen Bedarf sind Lebensmittelmärkte in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Grundschule, Realschule und Gymnasium liegen im Viertel bzw. in der näheren Umgebung, Basketball- und Fußballplätze bieten Bewegung für Kinder und Jugendliche. Mit dem Rad sind die Nachbarviertel Englschalking, Oberföhring und Daglfing schnell erreicht.

Die S8 verbindet Sie ohne Umstieg mit Ostbahnhof, Marienplatz und Hauptbahnhof, die Fahrt zum Marienplatz dauert ca. 19 Minuten. Die Buslinie 50 fährt in Richtung Studentenstadt und Olympia-Einkaufszentrum, die Buslinie 154 über den Arabellapark in Richtung Universität.

Zum Durchatmen laden ein nahegelegener Park und ein kleines Waldstück ein, mit dem Auto erreichen Sie den Englischen Garten in ca. fünf Minuten.

Der Flughafen München ist mit der S8 in ca. 25 Minuten erreichbar, die Messe München mit dem Auto in ca. 13 Minuten.

Eine Lage für alle, die im Alltag kurze Wege, eine verlässliche Anbindung und Grün vor der Tür schätzen.

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26391035 - 81927 München

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com