

München / Obergiesing - Obergiesing

Helles Apartment mit großzügigem Balkon mit Blick ins Grüne

Número da propriedade: 26036016



PREÇO DE COMPRA: 240.000 EUR • ÁREA: ca. 27,95 m² • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

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

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Numa vista geral

Número da propriedade	26036016
Área	ca. 27,95 m ²
Piso	2
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	240.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.01.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	147.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

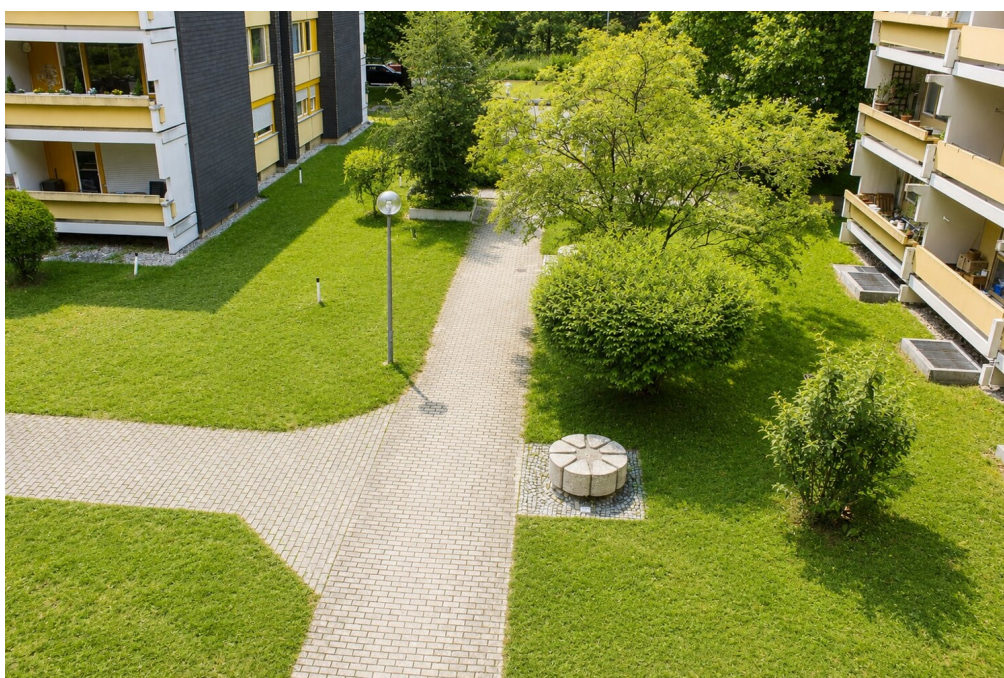
Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

O imóvel



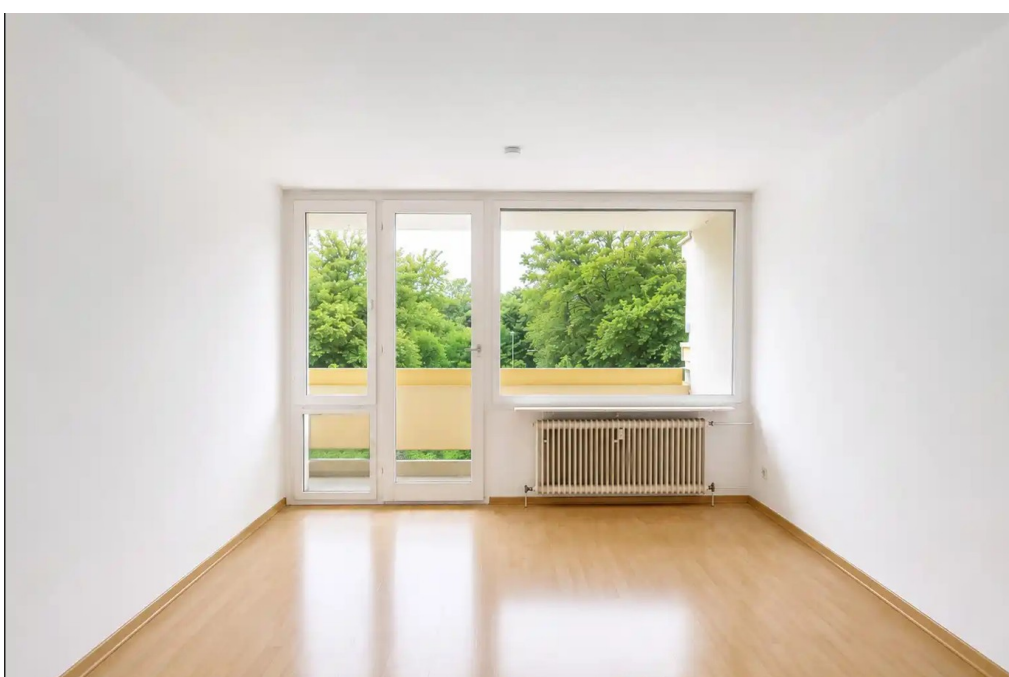
Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

O imóvel



Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

O imóvel



Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

O imóvel



Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

O imóvel



**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.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,62% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand 01.07.2026

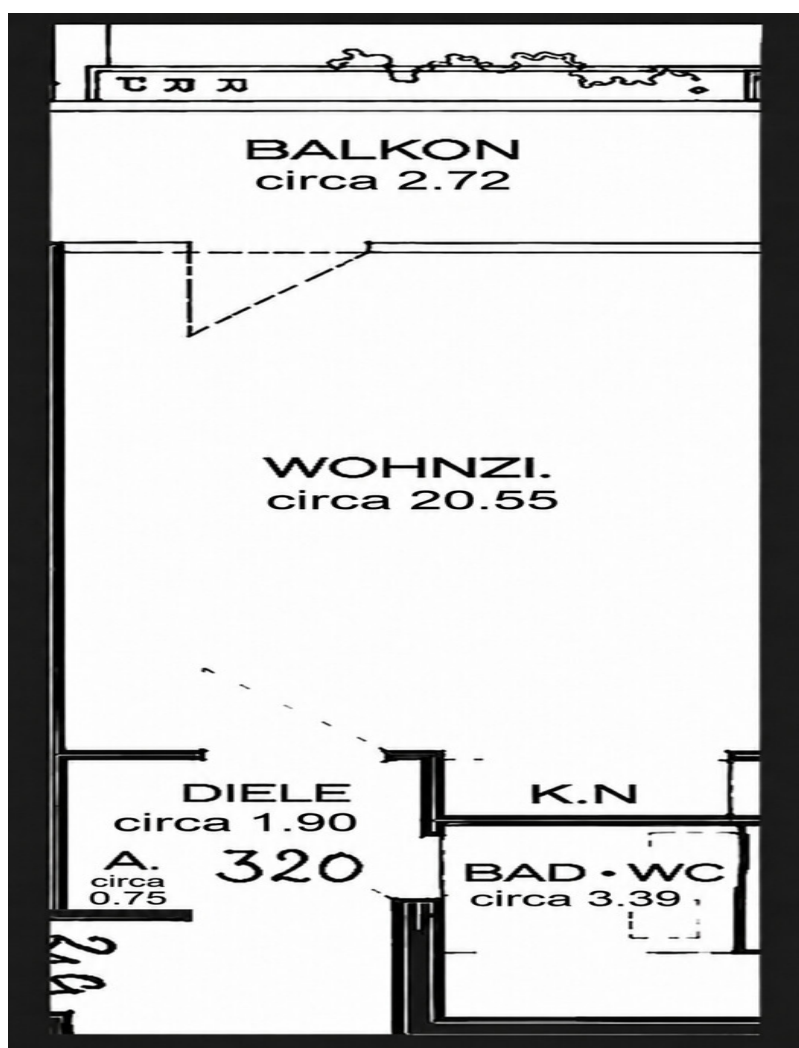
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blauwälder pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Plantas dos pisos



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: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Apartment in einem etablierten, sehr gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1970. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 27,95 m² ist das Apartment ideal für Singles, Pendler oder Studierende, die Wert auf effizienten Wohnraum legen.

Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich aufgrund seines guten Schnittes hervorragend möblieren. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küchenzeile ist harmonisch in den Wohn- und Schlafbereich integriert. Die Einbauküche verfügt über einen Herd, einen Backofen und eine Spülmaschine. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon, der in den ruhigen und begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Das Treppenhaus ist äußerst gepflegt.

Ein Wasch- und Trockenraum werden gemeinschaftlich genutzt, Waschmaschinen mit Münzeinwurf stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Zum Apartment gehört ein trockenes Kellerabteil. Davor gibt es noch zusätzlich Platz für Fahrräder.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht zum separaten Erwerb zur Verfügung (für 20.000 €). Der Gesamtpreis der Immobilie beläuft sich somit auf 260.000 €.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 111 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 248 €. Der Rücklagenstand zum 25.08.2026 beläuft sich für das gesamte Gebäude auf ca. 528.000 €, auf die Wohnung entfallen ca. 3.000 €.

Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in gefragter Münchner Wohnlage dar.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Detalhes do equipamento

- *Großzügiger, heller Wohn-und Schlafbereich
 - *Laminat und Fliesenböden
 - *Funktionales, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
 - *Balkon mit Blick ins Grüne
 - *Separates, trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder
 - * Waschküche mit Münzwaschmaschinen und - trocknern zur gemeinschaftlichen Nutzung
 - * Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Spülmaschine
- Hausgeld & Rücklagen:**
- *Hausgeld: 248 € monatlich
 - *Rücklagenstand zum 25.08.2026: gesamt ca. 528.000 €, ca. 3.000 € anteilig auf die Wohnung
- Besonderheiten:**
- *Ideal geeignet für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage
 - * Leerstehend und sofort bezugsfrei

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Tudo sobre a localização

Öffentliche Verkehrsmittel:

- * U - Bahn Station Untersbergstraße (U2/ U7/ U8) und Giesing Bahnhof (U2)
- * Sehr gute Verkehrsanbindung über den Mittleren Ring

Schulen und Kindergärten:

- * Grundschule Weißenseestraße, Weißenseestraße 45, 81539 München.
- * Mittelschule München, Perlacher Str. 114, 81539 München-Obergiesing-Fasangarten.
- * Kita Luna Giesing, Perlacher Str. 60, 81539 München.
- * Kath. Haus für Kinder Zu den Hl. Engeln, Kindergarten, Pöllatstraße 2, 81539 München.
- * Königin des Friedens Kindergarten, Warngauer Str. 27, 81539 München.
- * Kindergarten Larifari e.V., Deisenhofener Str. 51, 81539 München.
- * Asam-Gymnasium München, Schlierseestr. 20, 81539 München

Restaurants:

Es steht eine Vielfalt an Restaurants zur Verfügung

Naherholung:

- * Weissenseepark
- * Spielplatz Katzenbuckel
- * Ostpark
- * Perlacher Forst und Isar

Sportangebot:

- * Sportverein Haidhausen, St. Martin- Straße 35
- * Fußballverein SC München, Agilofingerstr. 6
- * FC Sportfreunde München e.V, Säbenerstraße 59

Einkaufsmöglichkeiten:

- * HIT Supermarkt am Giesinger Bahnhof
- * REWE, Werner-Schlierf-Straße/ Tegernseer Landstraße
- * Penny an der Perlacher Straße

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26036016 - 81539 München / Obergiesing - Obergiesing

Pessoa de contacto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com