München – Sendling

Attraktive 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und TG-Platz in München-Sendling/Waldfriedhof

CODE DU BIEN: 25036002

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036002
Surface habitable	ca. 64 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.03.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

La propriété

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

La propriété

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

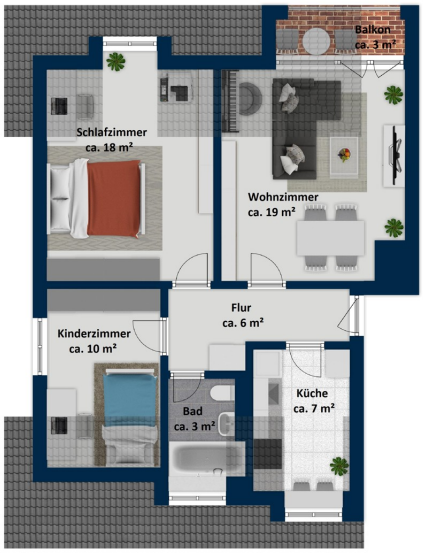
La propriété

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

La propriété

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Une première impression

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m², gelegen im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1982. Die Wohnung besticht durch eine funktionale Raumaufteilung und eine helle Atmosphäre. Ein Balkon (ca. 2 m²) bietet zusätzlichen Wohnkomfort; ausgerichtet ist der Balkon nach Westen.

Die monatlichen Hausgeldzahlungen belaufen sich auf 642,82 €, wobei ca. 163,69 € für die Rücklagenbildung vorgesehen sind. Zu den Besonderheiten zählen ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil.

Wichtige Informationen zu Sonderumlagen:

Es stehen Sanierungsmaßnahmen zur Entwässerung des Anwesens sowie eine Betonsanierung der Tiefgarage an. Die Kosten dafür würden sich nach den bisherigen Informationen/ Kostenschätzungen auf ca. 1.300.000 € belaufen. Auf die Wohnung des Verkäufers würden dabei ca. 55.000 € entfallen. Noch nicht beschlossen wurde eine Sanierung des Daches, bei der nach der bislang vorliegenden Kostenschätzung weitere ca. 45.000 € auf die Wohnung des Verkäufers entfallen würden. Zur Bildung/ Aufstockung der Rücklage sind in dem monatlichen Hausgeld des Verkäufers bereits zusätzliche 163,69 € enthalten. Darüber hinaus wurden Sonderzahlungen zur Aufstockung der Rücklagen beschlossen, wobei auf die Wohnung des Verkäufers bis 2026 ca. 8.400 € entfallen.

Aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen wurde der entsprechende Abschlag bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

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

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Détails des commodités

* Etagenwohnung im Dachgeschoss (2. OG)
* Baujahr 1982
* Zustand: gepflegt
* Badezimmer mit Fenster und Badewanne
* Gute Raumaufteilung mit hellen Räumen
* Balkon mit ca. 2 m²
* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)
* Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
* Vermietet: Aktuelle Kaltmiete € 960,00
* Monatliches Hausgeld: 642,82 € (davon ca. 163,69 € für die Rücklagenbildung)
* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. € 7.510,35

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die komfortable Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist das helle Badezimmer mit Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt. Mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz bietet die Immobilie weiteren Komfort und ist ideal für Kapitalanleger geeignet.

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in der Cimbernstraße, einem gut angebundenen und lebenswerten Stadtteil in München. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Einkäufe bequem zu Fuß erledigt werden können. Der nahegelegene Südpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die Bushaltestelle „Waldfriedhof Haupteingang“ (Buslinien 51 und 151) ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt.
Die U-Bahn-Station „Holzapfelkreuth“ (U6) ist ca. 1 km entfernt und in etwa 12 Gehminuten erreichbar.
Der Mittlere Ring sowie die Autobahn A95 bieten eine schnelle Anbindung an das Münchner Umland.

ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 45 km, ca. 40 Autominuten
Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Autominuten
Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Autominuten
Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500 m bis 1 km entfernt
Ärzte, Apotheken und Restaurants: ca. 300 m bis 1 km entfernt

Dank der optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen bietet die Lage eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Familien als auch Berufstätige ideal geeignet.

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

CODE DU BIEN: 25036002 - 81377 München – Sendling

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com