München

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Süd-Ost-Ausrichtung in top-gepflegter Anlage

??????? ????????: 25094019

???? ??????: 629.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?? ??? ?????

??????? ????????	25094019
?????????	ca. 80 m²
??????	3
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1984
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	629.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.11.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	142.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?? ???????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?? ???????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?? ???????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?? ???????

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berg am Laim! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer sehr gepflegten, grünen Wohnanlage, die schon beim Ankommen ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Die Süd-Ost-Ausrichtung sorgt dafür, dass Sie schon morgens in lichtdurchfluteten Räumen aufwachen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit seiner einladenden Atmosphäre zum Mittelpunkt des täglichen Lebens wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Süd-Ost-Balkon, der sich perfekt für sonnige Frühstücksmomente, entspannte Nachmittage mit einem Buch oder gesellige Abende mit Freunden anbietet.

Neben dem hellen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die separate Küche bietet genügend Platz, um kulinarische Ideen zu verwirklichen, während Badezimmer und separates WC für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Die Lage ist ein echter Glücksgriff: Alle Bereiche des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung – von Supermärkten und Drogerien über kleine Läden bis hin zu Cafés, Restaurants und gemütlichen Biergärten. Besonders hervorzuheben ist die Macherei München, die direkt ums Eck liegt. Dieses moderne Stadtquartier vereint innovative Arbeitswelten, trendige Gastronomie, stilvolle Shops und kulturelle Highlights – hier erleben Sie urbanes Leben in seiner spannendsten Form.

Mit dieser Wohnung verbinden Sie das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer grünen, gepflegten Wohnanlage und die lebendige Vielfalt einer der gefragtesten Stadtlagen Münchens. Ein Zuhause, das nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Wohlfühlen und Genießen einlädt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

????????????? ??? ???????

- Heizung 2006
- Fenster 2015
- Badezimmer Renovierung 2022
- Neuer Personenaufzug 2025
- Ausrichtung nach Süd-Ost
- Großer Balkon nach Süd-Ost
- Top Lage in sehr gepflegter und grüner Anlage
- Alle Bereiche des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen
- Die Macherei-München direkt ums Eck

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

??? ??? ??? ?????????

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Hier genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt:
Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2), die S-Bahn Station "Berg am Laim" sowie Tram (21)- und Bushaltestellen (187, 190, 191) befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die tägliche Mobilität einfach und komfortabel. Auch die Münchner Ostbahnhof ist schnell erreichbar, sodass die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ausgezeichnet ist.

Im Herzen Ihres neuen Viertels liegt die Macherei München – ein urbanes Quartier, das Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Lifestyle auf einzigartige Weise verbindet. Hier finden Sie trendige Büros, kreative Manufakturen, moderne Geschäfte sowie angesagte Restaurants, Cafés und Bars – alles nur wenige Schritte entfernt.

Für Familien gibt es ein breites Angebot zur Kinderbetreuung, wie z.B. kirchliche und städtische Kindergärten und -krippen sowie private Eltern-Initiativen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur ca. 500m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Auch die beiden Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – kleine Grünanlagen sowie der nahegelegene Ostpark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch das Michaelibad lockt mit Hallenbad (Schwimmhalle + Saunalandschaft) und Freibad (große Wasserrutsche, Freigelände mit Beachvolleyball-Feldern, Liegewiese u.v.m.)

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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 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.

??????? ????????: 25094019 - 81673 München

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com