

80937 München

***** Paare aufgepasst! *** Luxuriöse 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon am Hart**



Kaufpreis
648.000 €

Wohnfläche
81 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner
Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
089-21909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m ²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.06.2028
Ausstelldatum	28.06.2018
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	9 4

Preise & Kosten

Kaufpreis	648.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Innen-Courtage	3.57% vom Kaufpreis vom Verkäufer (inkl. 19% MwSt.)
Außencourtage	3.57% vom Kaufpreis vom Käufer (inkl. 19% MwSt.)
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	22.00 0 €

Zustand

Baujahr	1965
---------	------

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

***** Paare aufgepasst! *** Luxuriöse 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon am Hart**

sonstige Angaben

.....
Online-ID:
ZTWEUDQT
.....

Objekt-Nr.:
BY2648
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Angaben aus dem Energieausweis: Baujahr Gebäude:1987, Baujahr Wärmeerzeuger: 1987, Heizungsart: Fernwärme, Befeuerung: Nah-/ Fernwärme aus KWK – fossiler Brennstoff, Energieausweis: Verbrauchsorientiert, Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013, Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Energieausweis gültig bis: 27.06.2028, Energieausweis ausgestellt: 28.06.2018, Energieausweis (Effizienzklasse): C, Energieausweis (Kennwert): 94 kWh/(m²*a), Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer und Verkäufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregistrauszug notwendig.

Lage-Beschreibung

Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung:

- ✓ Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend Am Hart.
- ✓ Öffentlicher Nahverkehr: Die U-Bahn-Stationen Am Hart (U2) sowie zahlreiche Buslinien verbinden das Viertel schnell mit dem Stadtzentrum.
- ✓ Verkehr: Der direkte Zugang zur A99 (Münchner Nordring) ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen, während die B2-Ringstraße und die Schleißheimer Straße das Straßennetz ergänzen.
- ✓ Umfeld: In der Nähe befinden sich das große Einkaufszentrum Olympia-Einkaufszentrum, diverse Supermärkte, Ärzte sowie die Freizeitanlagen am Olympiapark und die angrenzenden Grünflächen am Stadtrand.

Nächstgelegene Anschlüsse

- ✓ 2.2 km bis zur Autobahnauffahrt
- ✓ 635 m bis zum U-Bahnhof Am Hart
- ✓ 146 m bis zum Bus Sudetendeutsche Straße
- ✓ 1.4 km bis zur Straßenbahn Schwabing Nord

Weitere Details zum Stadtteil finden Sie hier:

https://de.wikipedia.org/wiki/Am_Hart

https://de.wikipedia.org/wiki/Milbertshofen-Am_Hart

<https://www.muenchen.de/stadtteile/am-hart-wissenswertes-tipps-und-infos>

https://stadt.muenchen.de/infos/bezirk11_milbertshofen-am-hart.html

Ausstattungs-Beschreibung

- ✓ 2,5 Zimmer mit der Möglichkeit zur Abtrennung eines weiteren Zimmers
- ✓ Hochwertige Einbauküche (Miele / Samsung / Siemens)
- ✓ 3-Fach Fenster
- ✓ Einbauspots
- ✓ Smarthome Steuerung
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Stellplatz in der Tiefgarage (22.000,00 Euro)
- ✓ Diverse Ausstattungsdetails

Angaben aus dem Energieausweis: Baujahr Gebäude:1987, Baujahr Wärmeerzeuger: 1987, Heizungsart: Fernwärme, Befeuerung: Nah-/ Fernwärme aus KWK – fossiler Brennstoff, Energieausweis: Verbrauchsorientiert, Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013, Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Energieausweis gültig bis: 27.06.2028, Energieausweis ausgestellt: 28.06.2018, Energieausweis (Effizienzklasse): C, Energieausweis (Kennwert): 94 kWh/(m²*a), Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Objektbeschreibung

Luxuriöse und vollständig renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Hart. Die hier angebotene Immobilie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ist ideal für Paare geeignet. Aufgrund der hochwertigen Ausstattungsdetails bietet die Wohnung einen erweiterten Komfort und erfüllt höchste Wohnansprüche. Durch die Teilung eines Raumes besteht die Möglichkeit die Wohnung von 2,5 Zimmer auf 3,5 Zimmer zu verändern.

Durch die Teilung eines Raumes kann die Wohnung von 2,5 auf 3,5 Zimmer erweitert werden.

Zu den herausragenden Ausstattungsmerkmalen zählen eine hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele und Samsung, die keine Wünsche offen lässt. Die Wohnung ist mit neuen 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die für optimale Wärmedämmung und Schalldämmung sorgen. Zudem sind Einbauschränke vorhanden, die praktischen Stauraum bieten. Ein modernes Smarthome-System ermöglicht Ihnen die komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheitstechnik. Zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale tragen zu einem luxuriösen Wohngefühl bei.

Die Renovierungsarbeiten wurden im Juli 2024 abgeschlossen, sodass Ihnen eine moderne und zeitgemäß ausgestattete Wohnung zur Verfügung steht. Ein Stellplatz (22.000 Euro) in der Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Informationen laut dem Wirtschaftsplan 2027 (Wohnung):

- ✓ Hausgeld an die WEG: 5.488,78 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (davon auf den Mieter umlegbar): ca. 3.698,42 Euro/Jahr

Informationen laut dem Wirtschaftsplan 2027 (Garage):

- ✓ Hausgeld an die WEG: 232,40 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (davon auf den Mieter umlegbar): ca. 96,12 Euro/Jahr

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und deren Ausprägung. Um Ihnen einen umfassenden Überblick zu geben, laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Dabei können Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich zu zeigen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Impressionen







