Garching bei München

Wie im eigenen Haus: 3-Zimmer-Wohnung mit Garten, Hobbyraum und viel Potential

Objektnummer: 25118043

KAUFPREIS: 645.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 97,88 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

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

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Auf einen Blick

Objektnummer	25118043
Wohnfläche	ca. 97,88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	194.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

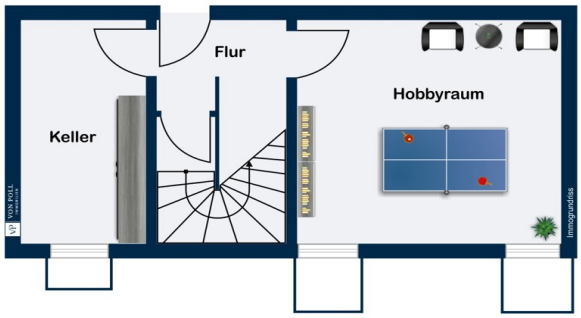
Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Die Immobilie

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei 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: 25118043 - 85748 Garching bei München

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 in einer sehr guten und beliebten Lage. Die Wohnfläche beträgt ca. 97,88 m² und bietet durch ihren durchdachten Grundriss ein komfortables Wohngefühl – fast wie ein Haus im Haus. Hier haben Sie viele Möglichkeiten, Ihre individuellen Vorstellungen zu realisieren, denn die Immobilie präsentiert sich derzeit renovierungsbedürftig und wartet darauf, von Ihnen mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist hell und geräumig und führt in einen angrenzenden Wintergarten. Durch die großzügige Verglasung genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit einen schönen Ausblick in den eingewachsenen Garten, der Ihnen Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Im dazugehörigen Gartenhäuschen verstauen Sie problemlos Ihre Gartenmöbel und –geräte.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer im Erdgeschoss, darunter zwei Schlafzimmer, die sich ideal auch als Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Das Wohnzimmer ist großzügig angelegt und grenzt offen an den Essbereich. Die Küche ist zum Essbereich hin ebenfalls offen, kann aber auch separat gehalten werden. Hier können Sie ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen modernisieren. und einrichten. Ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein praktischer Windfang und eine geräumige Diele runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Dazu kommt ein großer, beheizbarer Hobbyraum mit Tageslicht im Untergeschoss, der vielseitig genutzt werden kann – als Fitnessbereich, Werkstatt oder als weiteres Kinder- oder Gästezimmer. Ebenfalls praktisch: Der Zugang zum Hobbyraum und zum Kellerraum im UG erfolgt direkt von der Wohnung aus, was zusätzlichen Komfort bietet.

Für Ihr Fahrzeug steht ein TG-Stellplatz zur Verfügung, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Eine Kindertagesstätte befindet sich in nur 50 Metern Entfernung, was besonders Familien den Alltag erleichtert. Auch sonst lässt die vorhandene Infrastruktur kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar. Die Wohngegend ist sehr beliebt und verbindet urbanes Leben mit angenehmer Nachbarschaft.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eine hervorragende Gelegenheit für alle, die

individuellen Wohnraum mit großem Gestaltungsspielraum in begehrter Lage suchen. Nutzen Sie die Chance, dieses Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu formen, und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Gerne stellen wir Ihnen bei einer Besichtigung die besonderen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich vor.

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Alles zum Standort

Garching ist eine sehr beliebte, aufstrebende Wohn-, Universitäts- und Gewerbestadt (Gewerbegebiet Garching-Hochbrück mit Business-Campus) im Norden Münchens, direkt an der BAB 9 Richtung München, Nürnberg und Regensburg gelegen und mit drei U-Bahnhöfen der U6 ausgestattet. Die U-Bahnhaltestelle der Stadtmitte liegt knapp 1 Kilometer von der Wohnung entfernt und ist daher auch mit dem Rad oder fußläufig zu erreichen.
Garching verfügt über mehrere Grundschulen, ein Gymnasium, eine Musikschule und diverse Kindertagesstätten. Der Kindergarten Falkenstein liegt nur 50 Meter von der Wohnung entfernt.
Die in nur wenigen Gehminuten erreichbare Stadtmitte von Garching bietet alle möglichen Arten von Geschäften, Gastronomie (Steakhaus, Augustiner, Grieche, klassisches Wirtshaus mit gehobener Qualität und Vieles mehr) und alle Grundversorger wie Metzger, Bäcker und Lebensmittelgeschäfte inkl. Bio-Markt. Hier lässt es sich sehr gut leben und mit der U-Bahn zügig bis in die Münchner Innenstadt fahren. Apotheken und Ärzte sind ebenfalls ausreichend vorhanden.
Das Forschungszentrum der TUM (Technische Universität) und andere Forschungsinstitute sind erreichbar mit der U-Bahn, dem Bus und auch gut mit dem Rad (auf dem Fahrradweg durch die Felder). Stolz sind die Garchinger Forscher auf die Vergabe des Nobelpreises für Physik im Jahr 2020.
Der nahe gelegene Bürgerpark, der romantische Mühlbach oder auch die herrlichen Isarauen bieten viel Natur, Entspannung und zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.
Der Flughafen München ist in kurzer Zeit über die Autobahn oder die Bundesstraße mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen.

Objektnummer: 25118043 - 85748 Garching bei München

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.3.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 194.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25118043 - 85748 Garching bei München

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com