

München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

# Kapitalanlage in Top-Lage: Charmantes 1-Zimmer-Apartment in München-Milbertshofen

????????? ??????????: 25036015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 29 m<sup>2</sup> • ??????: 1

??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

???????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

?? ??? ??????

|                    |                  |            |                       |
|--------------------|------------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25036015         | ???? ????? | 230.000 EUR           |
| ????????           | ca. 29 m²        | ????????   | ??????                |
| ??????             | 2                | ????????   | Käuferprovision       |
| ??????             | 1                |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 1                |            | MwSt.) des            |
| ???? ?????????     | 1985             |            | beurkundeten          |
| ???? ?????????     | 1 x ?????, 20000 | ??????     | Kaufpreises           |
|                    | EUR (?????)      | ??????     | ??????                |
|                    |                  | ????????   | ????????              |
|                    |                  | ??????     | ????????              |

???????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

|                                                     |                           |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 169.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.08.2034                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1985           |

???????? ??: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

?? ???????



??????? ??????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

?? ???????



??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

?? ????????



??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage im Münchner Stadtteil Milbertshofen-Am Hart. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1985 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und überzeugt durch eine kompakte und gut strukturierte Raumaufteilung. Der Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Eine praktische Küche ist vorhanden und ermöglicht eine komfortable tägliche Nutzung. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage, der in dieser gefragten Wohnlage zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung ist ab dem 01.06.2025 mietfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie in gefragter Lage suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Fitnessstudios sowie die U-Bahn-Station Frankfurter Ring befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die attraktive Lage der Immobilie.

??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

- \* Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- \* Baujahr 1985
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat- und Fliesenboden
- \* Einbauküche vorhanden
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)
- \* Aufzug im Gebäude

Mietfrei ab 01.06.2025 – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Monatliches Hausgeld: ca. 317 €

Die Wohnung bietet viel Potenzial zur individuellen Nutzung. Dank der guten Belichtung, dem Tiefgaragenstellplatz sowie der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn ist sie eine attraktive Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Weitblick.

??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

## ??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Münchner Stadtteil Milbertshofen-Am Hart. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen aus. Grünflächen wie der nahegelegene Petuelpark und der Luitpoldpark bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station "Frankfurter Ring" (U2) ist nur ca. 4 Gehminuten (ca. 280 m) entfernt und bietet eine direkte Verbindung zur Münchner Innenstadt (ca. 8 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof). Der Busbahnhof Korbinianplatz ist in etwa 2 Gehminuten (ca. 190 m) erreichbar und bietet zusätzliche Mobilitätsmöglichkeiten. Die nächste Tramstation "Petuelring" ist etwa 14 Gehminuten (ca. 1,1 km) entfernt. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist optimal: Die Autobahnauffahrt A9 (Anschlussstelle München-Schwabing) ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Flughafen München oder in das südliche Münchner Umland. Entfernungen: Flughafen München: ca. 30 km, ca. 25 Autominuten Marienplatz München: ca. 6,5 km, ca. 15 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 5,5 km, ca. 12 Autominuten Supermärkte (Lidl, Edeka, Desi Fresh, Asiarie): ca. 50 m bis 200 m entfernt Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants: ca. 100 m bis 400 m entfernt Dank der zentralen Lage mit gleichzeitig kurzen Wegen ins Grüne bietet die Umgebung eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl, Freizeitmöglichkeiten und optimaler Erreichbarkeit – ideal für Singles, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

??????? ?????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 169.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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

???????? ??????????: 25036015 - 80807 München / Milbertshofen – Milbertshofen-Am Hart

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

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 ??????  
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)