München – Moosach

A+ energieeffizient: lichtdurchflutete, neuwertige 2-Zimmer-Wohnung, Terrasse & Balkon, am OEZ

??????? ????????: 25036010

???? ??????: 545.000 EUR • ?????????: ca. 57 m^2 • ???????: 2

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ??? ?????

??????? ????????	25036010
?????????	ca. 57 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2013
????? ??????????	1 x ??????, 25000 EUR (??????)

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

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	17.08.2031
???? ?????????	?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	24.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2011

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ???????

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ???????

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ???????

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ???????

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

?? ???????

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

Zum Verkauf steht diese hochwertige, moderne und neuwertige 2-Zimmer-Wohunung im begehrten Münchner Stadtteil Moosach. Die im Jahr 2013 errichtete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Einheiten (2 Hauseingänge mit je 8 Einheiten) auf nur drei Etagen. Die Wohnung ist bequem mit einem Aufzug vom Eingang oder der Tiefgarage erreichbar.

Die ca. 57 m² große Wohnfläche überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung in sämtlichen Bereichen – von der modernen Küche über das stilvolle Badezimmer bis hin zu praktisch neuwertigen Bodenbelägen. Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenbereiche, die großzügige "Dachterrasse" mit ca. 12 m² sowie ein zusätzlicher Balkon mit ca. 5 m². Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 25.000 € erworben werden und rundet das attraktive Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde kontinuierlich gepflegt. Dank der Energieeffizienzklasse A+ profitieren Sie von niedrigen Energiekosten. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und medizinischer Versorgung – alles fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist ab dem 01.07. bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2013
* Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und ca. 57 m² Wohnfläche
* Große Dachterrasse (ca. 12 m², angerechnet mit ca. 6 m²) in West-Ost-Ausrichtung und zusätzlicher Balkon (ca. 5 m², angerechnet mit ca. 2,5 m²) in Süd-West-Ausrichtung
* Helles Wohnambiente durch bodentiefe Fenster
* Barrierearmer Zugang dank Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene, bodenebene Duschwanne, Schwelle zu Balkon und Terrasse
* Breite Türöffnungen – ideal auch für altersgerechtes Wohnen
* Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
* Hochwertige Wellmann-Einbauküche mit modernen Geräten (Siemens)
* Badezimmer mit Badewanne und bodenebener Dusche
* Energieeffizienzklasse A+ – niedrige Energiekosten
* Gehobene Ausstattung
* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben) zum Preis von 25.000 €
* Wasch- und Trockenraum im Wohngebäude vorhanden
* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
* Gemeinschaftlich nutzbare Fahrradabstellmöglichkeiten
* Wohngeld: 249,02 €
* Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2023 gesamt/anteilig: 26.185,66 € / 1178,35 €
* Bezugsfrei ab dem 01.07.2025

Diese hochwertige und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger, aber zentraler Lage legen.

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

Die Wohnung befindet sich im vielseitigen Münchner Stadtteil Moosach, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie das beliebte Olympia-Einkaufszentrum (OEZ), das mit zahlreichen Fachgeschäften, Gastronomieangeboten und Dienstleistungen überzeugt. Die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark, dem Allacher Forst und dem Olympiapark bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten im Grünen.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station "Olympia-Einkaufszentrum" (U1, U3) ist nur ca. 100 m entfernt und in weniger als 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Auch der Busbahnhof am OEZ ist in wenigen Schritten erreichbar (ca. 90 m).

Die Tramhaltestelle "Wintrichring" (Linie 20) liegt ca. 1 km entfernt.

Der Mittlere Ring sowie die Autobahn A99 sind mit dem Auto schnell erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Anbindung an das Münchner Umland.

ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 34 km, ca. 30 Autominuten

Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Einkaufsmöglichkeiten & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte wie ALDI Süd (143 m), EDEKA (230 m), Lidl (418 m) und NORMA (439 m) befinden sich in direkter Umgebung.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich in einem Radius von ca. 140 m bis 600 m.

Ärztliche Versorgung ist durch das Medicenter am OEZ (63 m) und das Ärztezentrum am OEZ (184 m) optimal gewährleistet.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu Naherholungsgebieten und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 24.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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

??????? ????????: 25036010 - 80993 München – Moosach

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

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

Volker Stich

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

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

www.von-poll.com