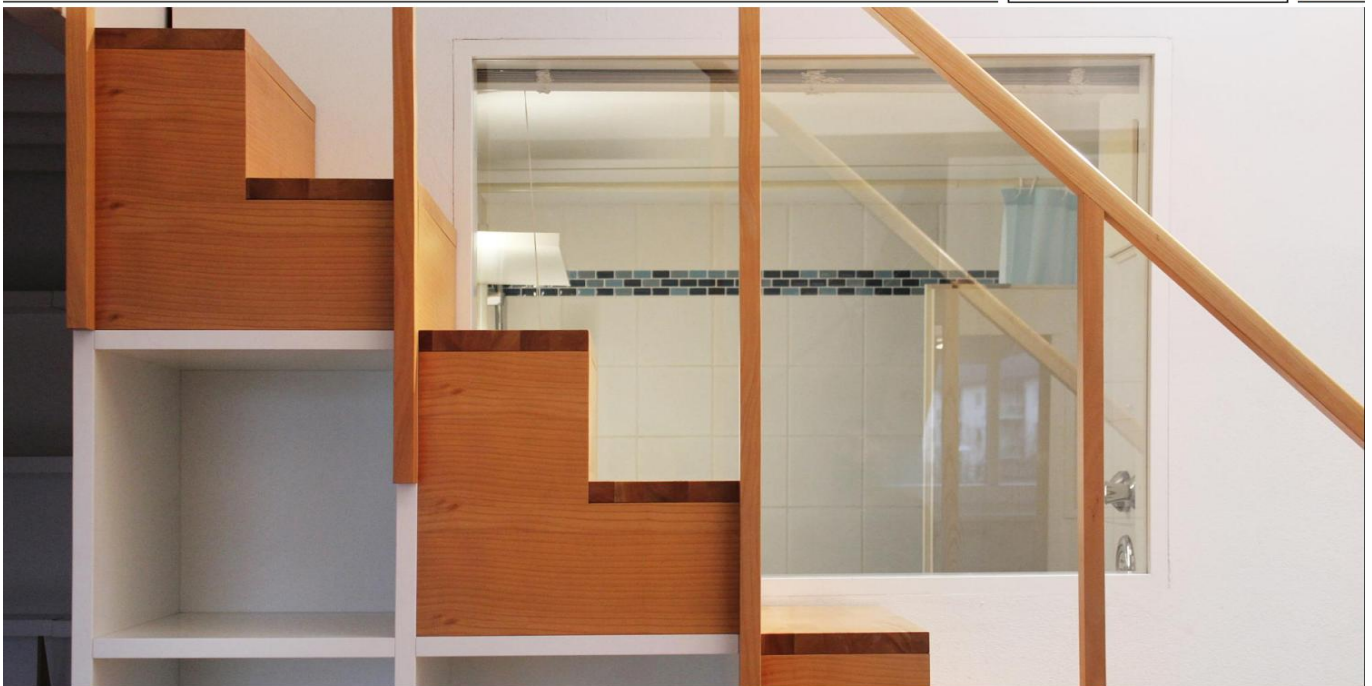


München – Hadern

# Maisonette-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Großhadern

**CODICE OGGETTO: 24036029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,6 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5**

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24036029	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 49,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

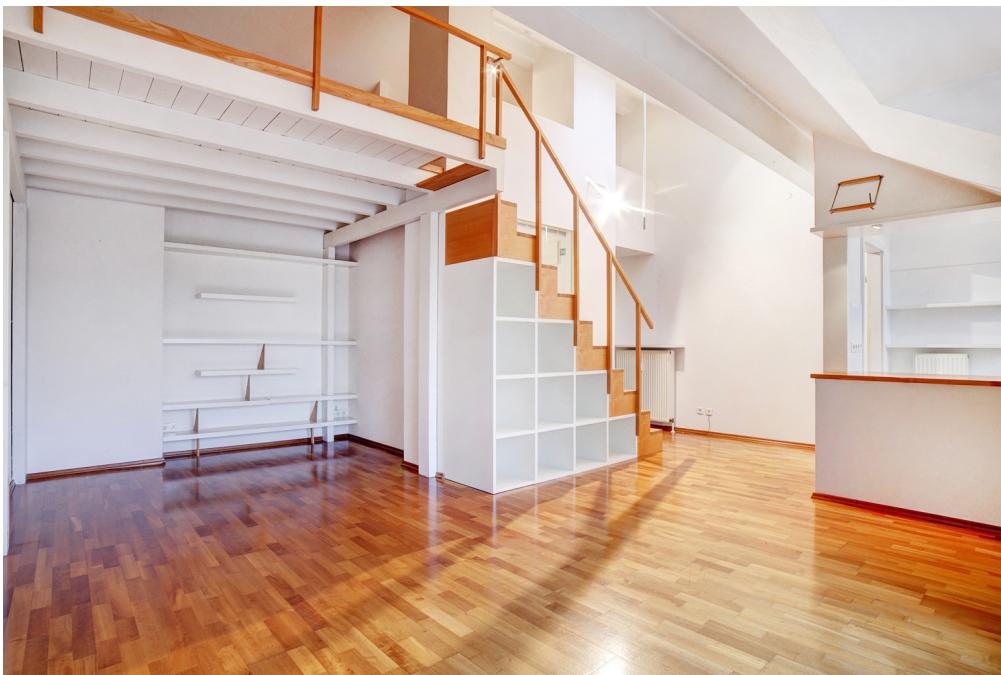
CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.06.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà



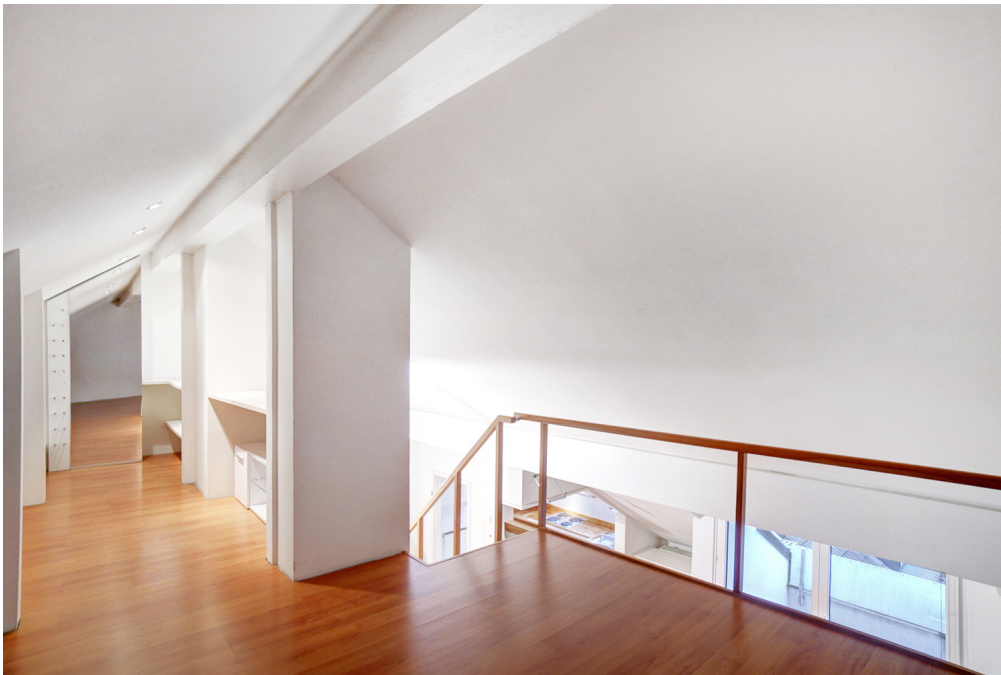
CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## La proprietà

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,21% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

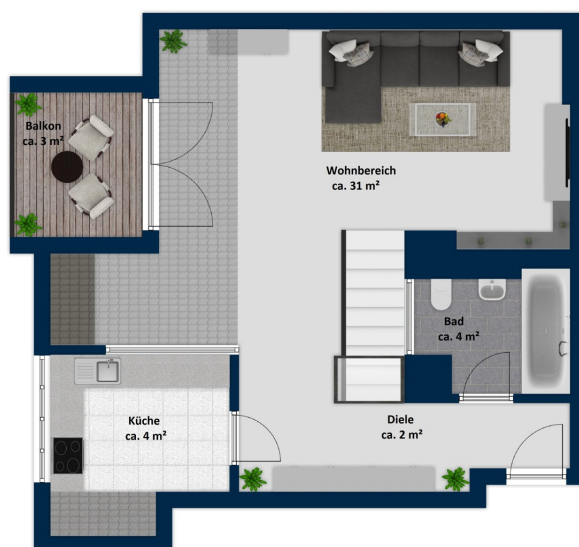
Bäume pflanzen  
fürs Klima

GROWMY TREES

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

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine charmante 1,5-Zimmer Maisonette-Galeriewohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 58,7 m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche ca. 49,6 m<sup>2</sup>) gelegen im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1992. Die Wohnung besticht durch ihre einzigartige Aufteilung über zwei Ebenen und bietet damit ein besonderes Wohngefühl und die unmittelbare Nähe zur Universitätsklinik München-Großhadern. Das Apartment verfügt über einen gut geschnittenen Wohnbereich und eine offene Küche mit Thekenlösung. Das Badezimmer ist in einem gepflegten Zustand und mit einer Badewanne ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der Balkon zum Innenhof. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein eigener Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben), der den Komfort dieser Immobilie weiter erhöht. Diese Maisonette-Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die eine besondere Immobilie in einer gepflegten Wohnlage suchen. Auch Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer langfristig wertstabilen Investition sind, finden hier eine interessante Option. Die Wohnung ist derzeit mietfrei. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## Dettagli dei servizi

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1992
- \* Maisonette-Galeriewohnung mit einzigartigem Wohnkonzept
- \* Wohn- und Nutzfläche ca. 58,7 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche von ca. 49,6 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen
- \* Gut geschnittener Wohnbereich mit viel Tageslicht
- \* Galerie mit Schlafbereich und Ankleide
- \* Funktionale Küche mit Platz und Thekenlösung
- \* Badezimmer mit Badewanne und hellem Fliesenboden
- \* Balkon mit ca. 3,4 m<sup>2</sup> – zur Gartenseite (Innenhof)
- \* Hochwertige Laminat- und Fliesenböden in den Wohnräumen
- \* Große Fensterflächen zur Südseite
- \* Eigener Tiefgaragenstellplatz inklusive
- \* Kellerabteil mit ausreichend Stauraum

**CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern**

## Tutto sulla posizione

Die Maisonette-Galeriewohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik München-Großhadern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Supermärkte, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich zeichnet sich die Wohnung durch einen hohen Freizeitwert aus. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station „Großhadern“ (U6) ist ca. 100 m entfernt. Sie bietet eine direkte Verbindung zur Münchner Innenstadt. Die Bushaltestelle „Heiglhofstraße“ (Buslinien 56 und 266) liegt ca. 400 m entfernt und ergänzt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Mittlere Ring und die Autobahn A96 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das Münchner Umland. Flughafen München: ca. 40 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 8 km, ca. 20 Minuten mit der U-Bahn Hauptbahnhof München: ca. 7 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Supermärkte (ALDI, REWE, EDEKA) ca. 500 m bis 1 km entfernt. Apotheken, Ärzte und Drogeriemärkte sind ebenfalls in einem Radius von ca. 1 km erreichbar. Das Klinikum Großhadern befindet sich in direkter Nachbarschaft.

**CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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

CODICE OGGETTO: 24036029 - 81377 München – Hadern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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