



85640 Putzbrunn

Für Staatsbedienstete zum Selbstbezug oder Kapitalanleger: Attraktive 4-Zimmer-EG-Whg in Putzbrunn



496.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Wolfgang Rieger

Tel.: 00491713162721

w.rieger@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	496.000 €
Hausgeld	574 €
Kaufpreis / qm	5.511,11 €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.07.2027
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	103.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnung in sehr gepflegtem Zustand, weitgehend barrierefrei
- Bad mit Dusche, großem Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Waschbecken
- Bodenbeläge der Sanitärbereiche und der Wohnküche mit Fliesen
- Bodenbeläge der Wohnräume mit Parkett, Laminat bzw. Fliesen
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Glasschiebetüre zwischen Wohnzimmer und Wohnküche
- Große Terrasse mit Markise und Windfang
- Kellerraum



Beschreibung

Willkommen in der großen und attraktiven 4-Zimmer-EG-Wohnung, Ihrem neuen Zuhause in Putzbrunn, das Sie weitgehend barrierefrei betreten können. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (Hauseingang mit nur 10 Parteien) und ist nach Norden, hauptsächlich aber nach Süden ausgerichtet. Der durchdachte und großzügige Schnitt der Wohnung und die gute Raumaufteilung sprechen für sich und sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre. So verfügt die Wohnung über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, drei Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer, eine Wohnküche mit hochwertigen und modernen Einbauten, ein Bad mit Dusche, ein sep. WC und einen zusätzlichen praktischen Stauraum. Besonderes Highlight ist die große Südterrasse mit ca. 22 m², die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt.

Lage

Die Gemeinde Putzbrunn am südöstlichen Stadtrand von München, in der die Wohnung liegt, zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Dies betrifft den ÖPNV (Bus 211, 212, 241, 55, S-Bahn, U-Bahn). So sind Sie in ca. einer halben Stunde in der Münchner Innenstadt (Hauptbahnhof, Marienplatz). Bei geringem Verkehrsaufkommen brauchen Sie in etwa die gleiche Zeit mit Ihrem Privat-PKW in das Stadtzentrum von München. Gleichzeitig ist Putzbrunn bestens an das Autobahnnetz rund um München angeschlossen. In kurzer Distanz sind Sie auf der A 99 entweder Richtung A9 (Nürnberg) über das Autobahnkreuz München-Ost oder Richtung A8 (Salzburg) über das Autobahnkreuz München-Süd.

Hervorzuheben ist auch der hohe Freizeitwert der Lage. Ohne dass eine Nutzung von Verkehrsmitteln überhaupt erforderlich ist, können Sie im direkten Umfeld sportlichen Aktivitäten nachgehen. Denn genau gegenüber befindet sich mit einem kleinen Waldstück eine grüne Oase, die förmlich zum Betreiben von Sport einlädt.

Die gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen, einer Apotheke, Kinderkrippen/Kindergärten (jeweils zwei) und der Grundschule rundet das interessante Immobilienangebot ab. Zu erwähnen ist ferner, dass in der Nähe des Objekts (fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar) ein Gymnasium errichtet wird, das in nächster Zeit eröffnet werden soll, womit der Standort an Attraktivität noch weiter gewinnt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2027.
Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Die Wohnung eignet sich zum einen für Staatsbedienstete des Freistaates Bayern, die sie nach dem Erwerb Ende des Jahres (Oktober/November) selbst beziehen wollen. Zum anderen stellt die Wohnung auch ein interessantes Investment mit einer Perspektive auf deutlichen Wertzuwachs nach Auslauf des im Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern eingetragenen Wohnungsbelegungsrechts (Ende März 2037) für Kapitalanleger dar.

Das Wohnungsbelegungsrecht bedeutet, dass die Wohnung zwar von jedem käuflich erworben werden kann. Während der Geltung des Rechts ist ein Selbstbezug nur durch Staatsbedienstete des Freistaates Bayern (berechtigter Personenkreis) möglich. Erwerber, die diesem Personenkreis nicht



angehören, können die Wohnung nach Maßgabe der Wohnungsvergaberichtlinien (BayWoR) an Bedienstete des Freistaates Bayern vermieten. Hierfür gilt die Mietpreisbindung, d.h. die Kostenmiete auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Auf Wunsch ist auch der entgeltliche Erwerb der Einrichtungsgegenstände ganz oder teilweise möglich. Zur Wohnung kann ebenfalls auf Wunsch ein gut zugänglicher Tiefgaragenplatz in der Wohnanlage zum Preis von 25.000€ erworben werden.

|























