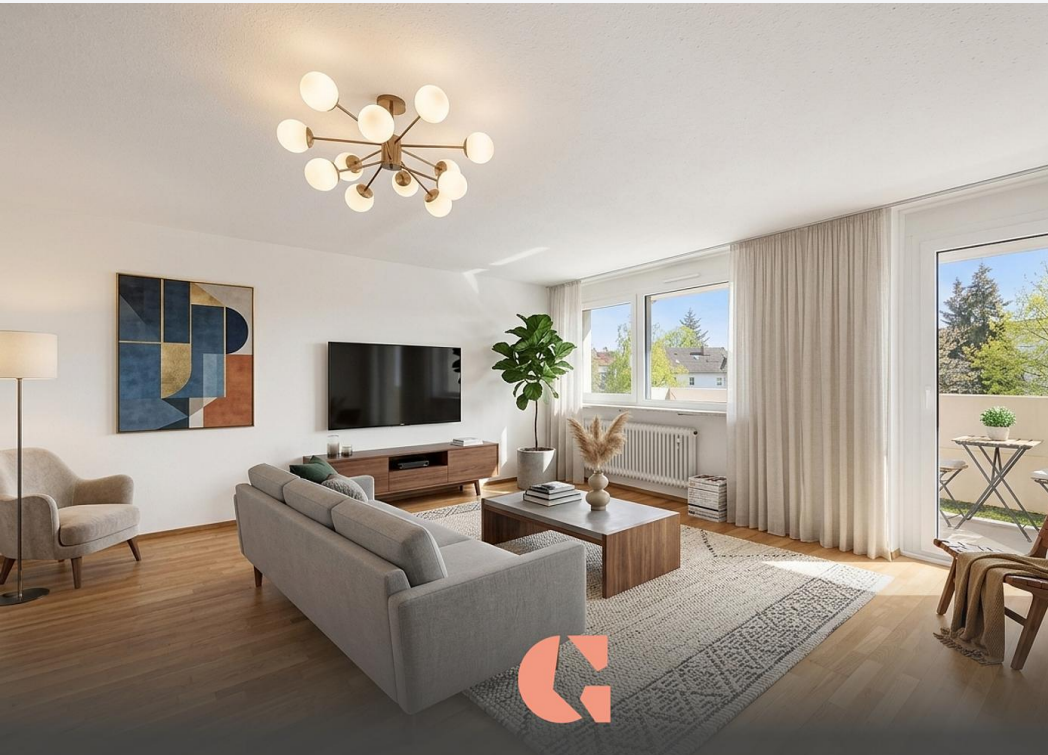




81245 München

Helle Wohnung mit Süd-/West Balkon in ruhiger Lage -
Bitte Hausgeld beachten



199.000 €

Kaufpreis

69,6 m²

Wohnfläche

72,36 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,6 m ²
Nutzfläche	72,36 m ²
Gesamtfläche	72,36 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	69,6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	1.188 €
Mietpreis / qm	13,14 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	11.040 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.10.2027
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 1. OG. (2. Etage)
- Parkettboden in allen Räumen
- Süd-/West Balkon
- Küche mit Fenster und Einbauküche
- großzügige Diele
- Bad mit Fenster
- WC seperat
- 3-fach Verglasung
- direkter Zugang zur Tiefgarage
- Abschließbarer Einzelstellplatz á € 10.000,- (Erbaurecht)



Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines sanierten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen.

Das Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bieten ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Südwest-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und sorgt so für eine gute Belüftung. Ergänzend steht ein separates WC zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre sowie die ruhige Lage.

Diese Wohnanlage ist umfassend saniert (Heizung, Fassade und Fenster) worden. Diese Maßnahmen wurden über Kredite finanziert, die noch eine Laufzeit von ca. 9 Jahren haben. Hieraus ergibt sich das hohe Hausgeld.

Der in der Tiefgarage befindliche Stellplatz ist abschließbar, unterliegt aber dem Erbbaurecht. Der Erbpachtzins beträgt jährlich € 48,- und ist auch in das angegebene Hausgeld eingerechnet. Der Vertrag läuft bis zum Jahr 2066. Sollte dieser nicht verlängert werden, beträgt die Ablöse 2/3 des Zeitwertes.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2019 für eine Warmmiete in Höhe von € 920,- vermietet (€ 800,- Kaltmiete + € 120,- NK)

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Münchner Westen im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, einer beliebten und familienfreundlichen Umgebung mit überwiegend Wohnbebauung und guter Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind sehr gut erreichbar: Die S-Bahnstation „Langwied“ (S 3) befindet sich in etwa 13 Minuten zu Fuß, von dort aus sind Sie schnell in der Münchner Innenstadt oder anderen Stadtteilen.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in wenigen Gehminuten; zum Beispiel liegen Nahversorgungsmöglichkeiten wie ein EDEKA und eine Bäckerei in ca. 7 Minuten Entfernung.

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung, die fußläufig erreichbar sind, sowie von Spielplätzen und Freizeitflächen in den angrenzenden Wohnstraßen.

Mit dem Auto sind Sie über die nahe gelegenen Verbindungen schnell in alle Richtungen unterwegs, und auch kleinere Cafés, Restaurants und lokale Geschäfte befinden sich innerhalb von wenigen Minuten.

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Infrastruktur – ideal für Pendler, Familien und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 78.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.













GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de