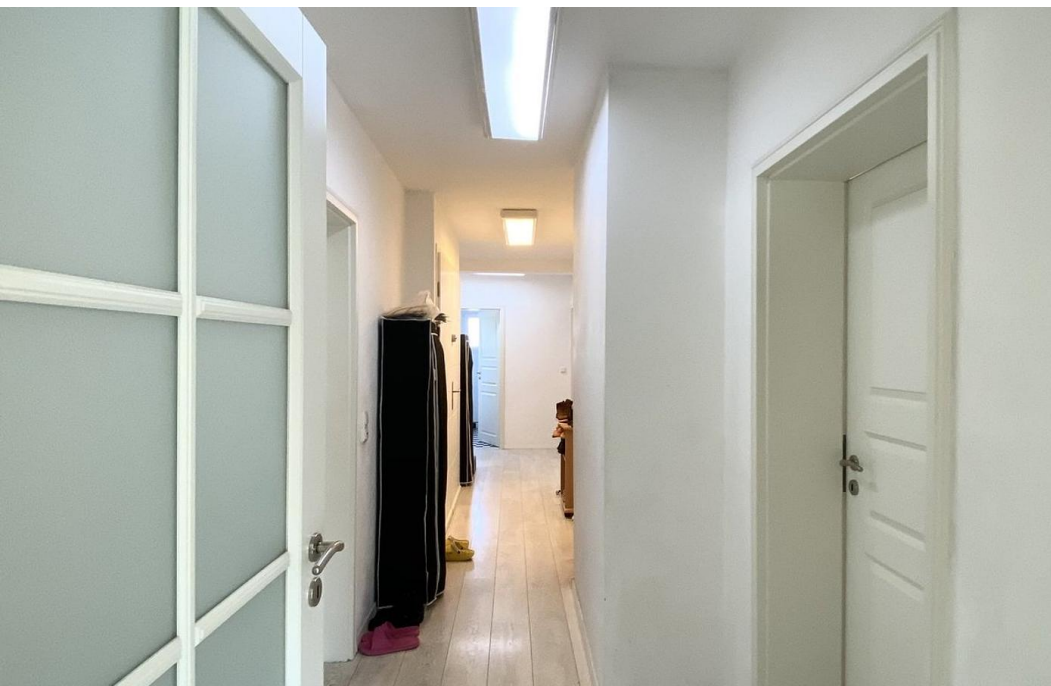


81735 München

Eigennutz o. Kapitalanlage - gut geschnittene 4,5 Zimmer-
Etagenwohnung mit großer Terrasse



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
117 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m ²
Zimmer	4
Kellerfläche	10 m ²
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
vermietbare Fläche	131.0
Balkon / Terrassenfläche	45 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	801 €
Ausse n- Court age	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Kaufpreis auf Anfrage	true
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1193
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2025-09-17
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	173.00

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	nach Vereinbarung
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Dachform	Satteldach
Befeuern	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

sonstige Angaben

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert. DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrung seiner Experten optimale Voraussetzungen, um den höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhaben gerecht werden zu können. Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjähriger Reputation in der Immobilienbranche.

Online-ID:
RLFHULYP

Objekt-Nr.:
7514



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit keine Haftung

Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadensersatz aus.

Objekt-Titel

Eigennutz o. Kapitalanlage - gut geschnittene 4,5 Zimmer-Etagenwohnung mit großer Terrasse

Lage-Beschreibung

Willkommen in Alt-Ramersdorf. Hier wohnen Sie in einer über Jahrzehnte gewachsenen Wohngegend mit einer guten Durchmischung an Ein- und Mehrfamilienhäusern. Eine gute Infrastruktur, ruhiges Wohnen und eine dennoch überschaubare Nähe zur Münchner Innenstadt zeichnen diese Lage im Osten der Landeshauptstadt aus.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar; über den mittleren Ring und die Ostumgehung sind mit dem Auto Kurz- und Fernziele optimal erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Restaurants, Biergärten sowie Kindergarten, Schulen und insbesondere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten im Ostpark oder dem Michaelibad befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. In Summe bietet die Lage der Immobilie einen hohen Wohn- und Freizeitwert mit unmittelbarer Anbindung zur Innenstadt und dem Umland.

Ausstattungs-Beschreibung

4,5 Zimmer Etagenwohnung

Ursprüngliches Baujahr: 1964 , 2013 aufgeteilt in 3 Wohnungen, 2017 modernisiert

ca. 130qm Wohnfläche

offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur traumhaften Süd-West-Terrasse

1 großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum knapp 8qm großen Ostbalkon

2 vollausgestattete Bäder

2 Kinderzimmer (oder Gast/Homeoffice)

1 kleiner Raum (Gast/Ankleide/office)

ca.10qm großer, beheizter Kellerraum

Gas-Zentralheizung neu in 2017

Als Kapitalanlage oder für Eigennutzer renovierungsbedürftig!

Objektbeschreibung

Wir präsentieren auf ca. 130qm eine gut geschnittene 4,5 Zimmer Etagenwohnung im 1. Stock eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 3 Einheiten in einer gewachsenen Wohngegend in Alt-Ramersdorf.

Das 1964 als Einfamilienhaus erstellte Objekt wurde 2013 in 3 Wohnungen aufteilt und umgebaut. Mit 3 Schlafzimmern und einem kleinen Arbeits-/Gästezimmer, einem offenen, klimatisierten Wohn-,Ess—Kochbereich, einem Flur und 2 Bädern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie, eine WG oder Individualisten mit Platzbedarf. Ein weiterer Balkon zur Ostseite

Highlight dieser 2017 modernisierten Wohnung ist die knapp 37qm große Terrasse zur Gartenseite. Hier finden Sie genügend Platz zum Grillen, Sonnen und Relaxen. Bodentiefe Terrassentüren lassen genügend Tageslicht in den Wohnbereich und verbinden diesen bei schönem Wetter mit dem Aussenbereich.

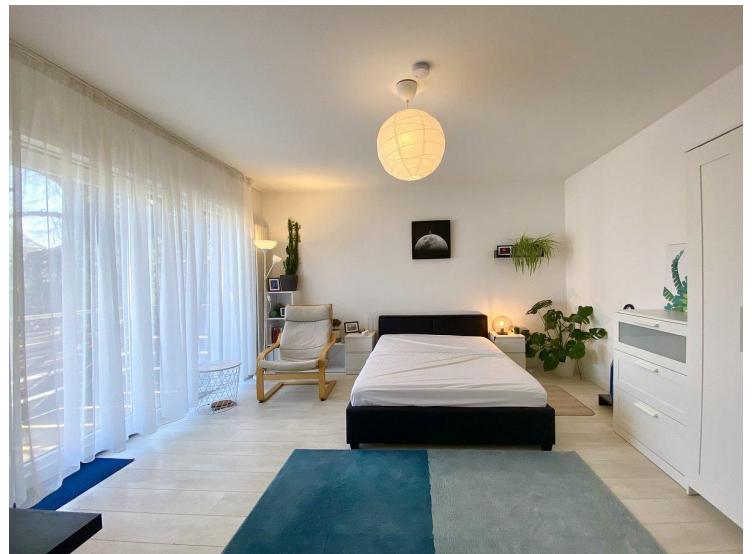
Wertig ausgestattete Bäder, eine Einbauküche und ein großzügiger Kellerraum runden das Angebot ab.

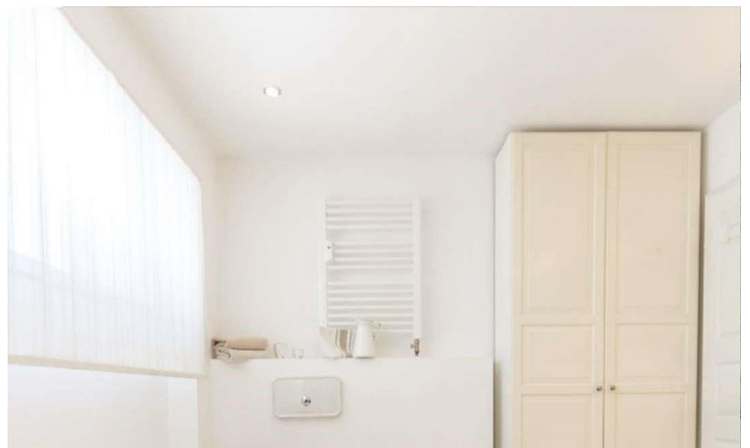
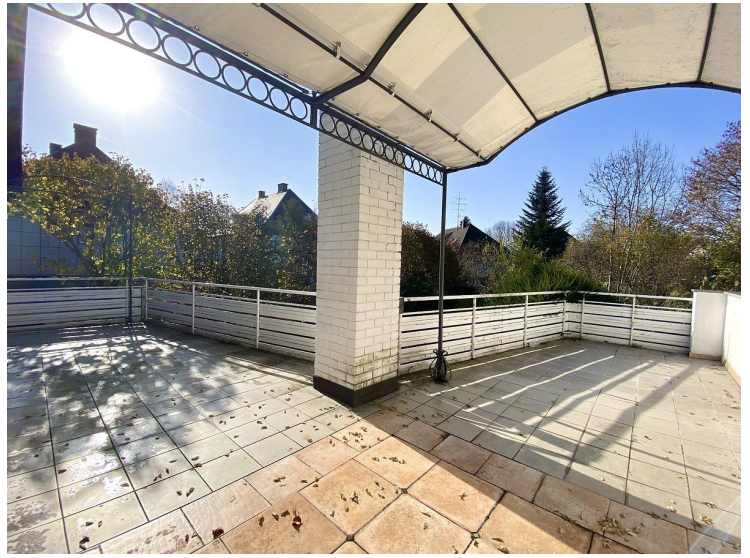
Die Aufteilung der Räume bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. So könnte man einen Master-/Elternbereich mit Schlafzimmer, eigenem Balkon und dem großen Bad und einer Ankleide gestalten und hätte dann weiterhin 2 Kinder,- Gästezimmer oder eine Homeofficelösung mit separatem Bad.

Aktuell ist die Wohnung an eine WG zu 1.850. € kalt vermietet. Eine Eigennutzung kann aber nach Abstimmung erfolgen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig!

Impressionen





DALEXIS

IMMOBILIEN

IHR KOMPETENTER PARTNER
RUND UM DAS THEMA IMMOBILIEN

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GMBH
FREECALL 0800.3253947
INFO@DALEXIS-IMMOBILIEN.DE
WWW.DALEXIS-IMMOBILIEN.DE

VERKAUF & BERATUNG

Florian Bauer Michael Kneissl