

85716 Unterschleißheim

Erbpacht: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Unterschleißheim



Kaufpreis
289.000 €

Wohnfläche
69,12 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Helmut Ganglmayr
08974983015
h.ganglmayr@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,12 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	510 €
Kaltmiete	800 €
Kaufpreis	289.000 €
Heizkosten	121,55 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. MwSt.
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2021

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wärmewert	100
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.05.2028
Ausstelldatum	2018-05-29
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	100

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett Kunststoff
Fahrrad	Personen-Fahrrad
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Ausstattungs-Beschreibung

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Online-ID:
KRSTDAYE

Objekt-Nr.:
17160



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- ca. 69 m² Wohnfläche
- Lage im 3. Obergeschoss
- Aufzug im Gebäude
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- Badezimmer im Jahr 2021 umfassend modernisiert
- großzügige Dusche mit Duschboard in Steinoptik
- Echtglas-Duschabtrennung aus 8 mm Sicherheitsglas
- Grohe-Duschsystem
- neuer Vertikalheizkörper im Badezimmer
- WC mit Zweimengenspülung und Absenkautomatik
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- im Zuge der Badmodernisierung erneuerte Trink- und Abwasserleitungen
- Ölzentralheizung
- derzeit vermietet
- Erbbaurecht

Objekt-Titel

Erbpacht: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Unterschleißheim

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Alexander-Pachmann-Straße im Unterschleißheimer Ortsteil Lohhof. Die gewachsene Wohnlage verbindet eine gute Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Anbindung an München und das nördliche Umland.

Der S-Bahnhof Lohhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die S-Bahn-Linie S1 bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung München sowie zum Flughafen. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte sowie die Landeshauptstadt gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, gastronomische Angebote sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in Unterschleißheim beziehungsweise im näheren Umfeld. Ergänzt wird die Infrastruktur durch verschiedene Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten.

Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Berufspendler, Paare und kleinere Haushalte, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die eigenständige Infrastruktur Unterschleißheims nutzen möchten.

Objektbeschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1971 errichteten Mehrfamilienhauses in Unterschleißheim-Lohhof.

Auf ca. 68 m² Wohnfläche stehen ein heller, großzügiger Wohnbereich, zwei vollständig voneinander getrennte weitere Räume mit jeweils eigenem Fenster, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine Diele zur Verfügung.

Der kleinere der beiden Räume eignet sich insbesondere als Arbeits-, Gäste- oder kompaktes Kinderzimmer. Aufgrund seiner Größe wird dieser Raum in älteren Unterlagen als halbes Zimmer eingeordnet. Durch die vollständige räumliche Abtrennung und das eigene Fenster ist er jedoch vielseitig als eigenständiger Raum nutzbar.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zum Balkon und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das größere der beiden weiteren Zimmer wird derzeit als Schlafzimmer genutzt.

Ein besonderer Pluspunkt ist das im Jahr 2021 umfassend modernisierte Badezimmer. Die frühere Badewanne wurde durch eine großzügige Dusche mit Echtglasabtrennung und Grohe-Duschsystem ersetzt. Darüber hinaus wurden unter anderem die Trink- und Abwasserleitungen im Badezimmer, der Heizkörper sowie das WC erneuert.

Das Wohngebäude verfügt über einen Personenaufzug. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis und zu den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen werden ernsthaften Kaufinteressenten im weiteren Verlauf der Kaufprüfung zur Verfügung gestellt.

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2067. Der Erbbauzins beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2027 monatlich 57,87 €. Das derzeitige Hausgeld in Höhe von 510 € reduziert sich gemäß dem vorliegenden Einzelwirtschaftsplan ab dem 01.01.2027 auf monatlich 450 €.

sonstige Angaben

Hinweis zur Einbauküche und Badeinrichtung:

Die in der Wohnung vorhandene und auf den Bildern dargestellte Einbauküche befindet sich im Eigentum der derzeitigen Mieterin und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Im Falle eines späteren Auszugs der Mieterin kann eine Übernahme der Küche gegen Ablöse grundsätzlich mit ihr verhandelt werden. Eine Übernahme ist jedoch nicht zugesichert.

Ebenfalls im Eigentum der Mieterin befinden sich der im Badezimmer vorhandene Waschtisch mit Unterschrank sowie der darüberliegende Spiegelschrank. Auch für diese Einrichtungsgegenstände kann im Falle eines Auszugs eine mögliche Übernahme bzw. Ablöse mit der Mieterin vereinbart werden. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis und zu den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen werden ernsthaften Kaufinteressenten im weiteren Verlauf der Kaufprüfung zur Verfügung gestellt.

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht. Das Erbbaurecht begann am 01.07.1968, wurde für eine Dauer von 99 Jahren bestellt und endet am 30.06.2067. Der auf die Wohnung entfallende Erbbauzins beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2027 jährlich 694,40 € beziehungsweise monatlich 57,87 €. Der Vertrag sieht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts vor. Bei Beendigung durch Zeitablauf ist eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des dann festgestellten Verkehrswertes des Erbbaurechts vereinbart. Weiterführende Vertragsunterlagen werden Kaufinteressenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Das derzeitige Hausgeld beträgt 510 € monatlich. Gemäß dem bereits vorliegenden Einzelwirtschaftsplan reduziert sich der monatliche Vorschuss ab dem 01.01.2027 auf 450 €.

Energieangaben gemäß Verbrauchsausweis:

Endenergieverbrauch: 100 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: D

wesentlicher Energieträger: Heizöl

Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis: 1971

Baujahr des Wärmeerzeugers: 2002

Energieausweis gültig bis 29.05.2028

Alle Angaben stammen von der Eigentümerseite beziehungsweise aus den vorliegenden Objekt- und Verwaltungsunterlagen. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis und zu den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen werden ernsthaften Kaufinteressenten im weiteren Verlauf der Kaufprüfung zur Verfügung gestellt.

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht. Das Erbbaurecht begann am 01.07.1968, wurde für eine Dauer von 99 Jahren bestellt und endet am 30.06.2067. Der auf die Wohnung entfallende Erbbauzins beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2027 jährlich 694,40 € beziehungsweise monatlich 57,87 €. Der Vertrag sieht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts vor. Bei Beendigung durch Zeitablauf ist eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des dann festgestellten Verkehrswertes des Erbbaurechts vereinbart. Weiterführende Vertragsunterlagen werden Kaufinteressenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Das derzeitige Hausgeld beträgt 510 € monatlich. Gemäß dem bereits vorliegenden Einzelwirtschaftsplan reduziert sich der monatliche Vorschuss ab dem 01.01.2027 auf 450 €.

Energieangaben gemäß Verbrauchsausweis: Endenergieverbrauch: 100 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: D
wesentlicher Energieträger: Heizöl
Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis: 1971
Baujahr des Wärmeerzeugers: 2002
Energieausweis gültig bis 29.05.2028

Alle Angaben stammen von der Eigentümerseite beziehungsweise aus den vorliegenden Objekt- und Verwaltungsunterlagen. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Impressionen







