

**85570 Markt Schwaben**

Top gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Markt Schwaben

**259.900 €**

Kaufpreis

55,5 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Flemmer Immobilien**

Christina Schubert

Tel.: 0176 96481014

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.900 €
Kaltmiete	765 €
Warmmiete	985 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3% zzgl. MwSt.
Courtage-Hinweis	3% zzgl. MwSt.

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	26.03.2018
gültig bis	25.03.2028
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	65
Primär-Energieträger	Erdgas schwer

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bad

Wanne ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- gepflegte Einbauküche
 - durchdachter Grundriss
 - Wannenbad mit WM-Anschluss
 - Sonnenbalkon im Wohnzimmer
 - verglaster Wintergarten im Schlafzimmer
 - neuwertiges Laminat
 - Holzfenster mit Rollläden
 - Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- u.v.m.



Beschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, im Jahr 1997 errichtet, in ruhiger Wohnlage von Markt Schwaben.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die großzügige Diele. Der Wohn- und Essbereich begeistert durch seine Helligkeit und das angenehme Raumgefühl. Von dort haben Sie Zugang zum Süd-Balkon.

Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet und verfügt über einen gemütlichen Wintergarten.

Das zeitlose Wannenbad verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Des weiteren zweigt von der Diele eine separate Küche ab, diese ist mit einer praktikablen, kompakten Einbauküche ausgestattet.

Hochwertiges Laminat, chice Bodenfliesen sowie eine zeitlose Sanitärausstattung runden das Gesamtpaket ab. Ferne gehört zur Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung nach entsprechender Eigenbedarfskündigung (Kündigungsfrist 3 Monate ab Eigentumsumschreibung bei einem seit 2023 bestehenden Mietverhältnis).

Die gesamte Wohnanlage ist auf einem Erbbaugrundstück errichtet. Der mtl. Erbpachtzins beläuft sich auf 201,91€, der Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 31.12.2093.

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung.

Lage

Markt Schwaben ist der Geheimtipp im Münchner Osten mit hoher Lebensqualität und Nähe zur Stadt mit bester Anbindung und Infrastruktur. Wer Markt Schwaben kennt, weiß seine Vorteile zu schätzen! Absolut zentral wohnen bedeutet hier: Kurze Wege zu Fuß ins Zentrum von Markt Schwaben mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Christkindlmarkt zur Weihnachtszeit, Eiscafe, Restaurants u.v.m., in nur 5min zur S-Bahn, 2min zum Kindergarten und ebenso fußläufig zu allen Schulen! Beste Anbindung: mit S-Bahn/DB gelangt man in nur 14 Minuten zum Ostbahnhof, in 25 Minuten zum Münchener Hauptbahnhof! Mit dem Auto ist man in ca. 20 Minuten in der Münchener City, nur 8km vom Autobahn-Ostkreuz. Hervorragend ist der Standort auch für all diejenigen, die die Nähe zum Flughafen schätzen. Über die Flughafentangente ist man in nur 20 Minuten am Airport. Markt Schwaben bietet den Bewohnern ein familiäres Umfeld in einer gewachsenen Umgebung. Hier können Kinder behütet aufwachsen und sich frei bewegen.

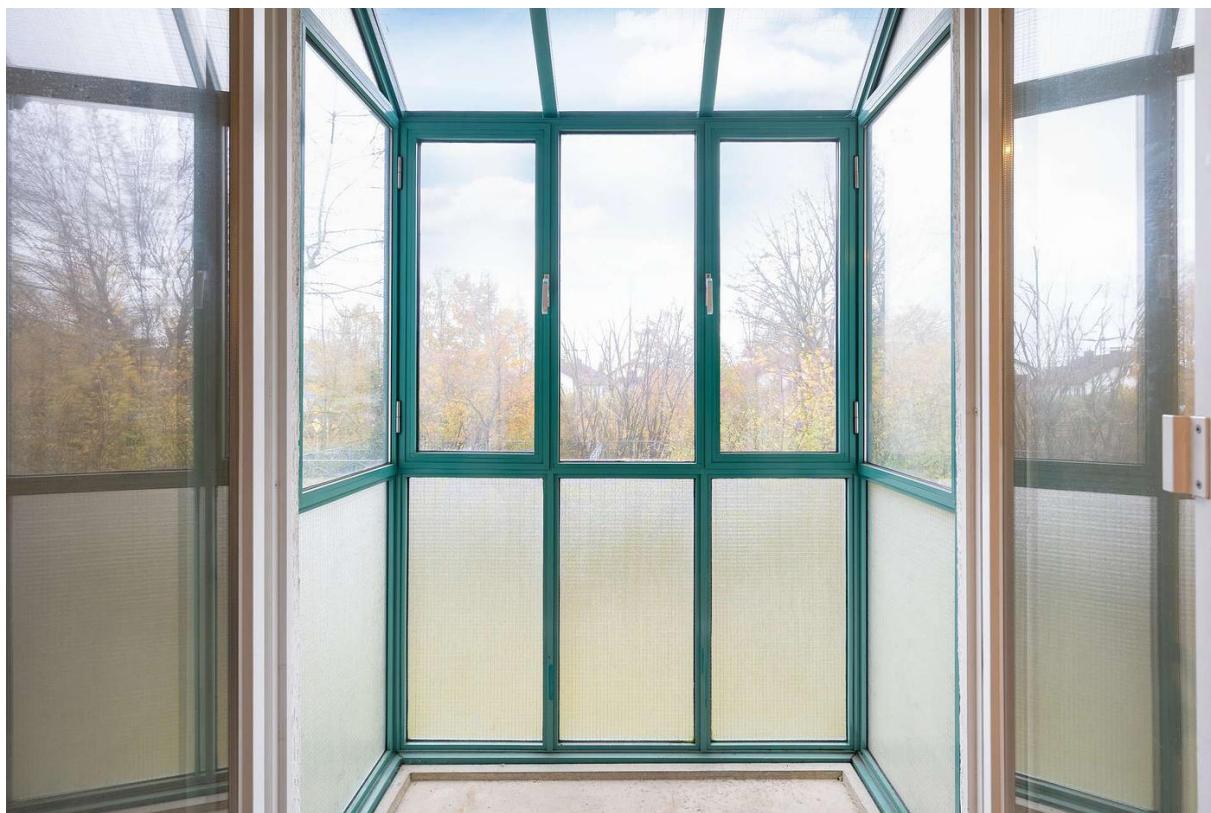
Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenverkauf vorbehalten. Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, je eine Maklercourtage in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.











**2-Zimmer-Wohnung**

Wohnzimmer	25,7 m ²
Schlafzimmer	11,4 m ²
Küche	4,2 m ²
Bad	4,6 m ²
Diele	7 m ²
Wintergarten zu 1/2	0,5 m ²
Loggia zu 1/2	2,1 m ²
	55,5 m ²

