



## 82152 Planegg

gut geschnittene, vermietete 3-Zimmer Wohnung mit Balkon ZUR KAPITALANLAGE



**499.000 €**

Kaufpreis

**83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH**

Florian Bauer  
Tel.: 00498003253947  
[fb@dalexis-immobilien.de](mailto:fb@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |
| vermietbare Fläche  | 83                |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
| vermietet    | ✓         |

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Kaufpreis        | 499.000 €       |
| Hausgeld         | 287,09 €        |
| Aussen-Courtage  | 2,38% inkl. 19% |
| Courtage-Hinweis | Das Angebot ist |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 07.05.2018  |
| gültig bis                | 06.05.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1970        |
| Energieverbrauchskennwert | 100.60      |
| Primär-Energieträger      | ELEKTRO     |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1970     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Befeuerung

Elektro ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### ZUR KAPITALANLAGE

vermietete 3- Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon

Einzelstellplatz in der Tiefgarage (zzgl. 20.000.- €)

Jahresnettokaltmiete: 11.592.- €

Die Mieter sind schon im fortgeschrittenen Alter. Ein Eingriff in das bestehende Mietverhältnis ist nicht erwünscht.

VERKAUF NUR AN KAPITALANLEGER - kein sofortiger Eigennutz möglich.



## Beschreibung

### ZUR KAPITALANLAGE

DALEXIS Immobilien präsentiert im Alleinauftrag eine gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung. Die Wohnung liegt im 3. Stock eines im Jahre 1970 erbauten Gebäudekomplexes.

Bestehend aus einem Flur, einem großen Schlafzimmer, einem Kinder-,/Gästezimmer, einem Bad, einer separaten Toilette, einem Wohnzimmer mit Balkon und einer Küche bietet diese Wohnung auf ca. 83 qm Platz für Singles oder Paare oder kleine Familien.  
Vom West-Balkon hat man einen schönen Weitblick.

Die Flächen in ca. qm:

Flur: 13,1 Küche 11,26 Bad: 3,7 WC: 1,71 Wohnen: 21,48 Schlafen: 15,42 Schlafen 2: 11,81 Loggia: 4,65 zu 1/2 angerechnet (9,3)

Sowohl die Anlage (Haus und Aussenanlage) wie auch die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Keller und ein KFZ-Einstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Kaufpreis: 20.000.-)

Die Wohnung ist vermietet. Die Kaltmiete (Whg & TG) beträgt derzeit: 966.- Euro (11.592.- Jahreskaltmiete)

Die Mieter (ein sehr nettes älteres Ehepaar) wollen so lange wie es gesundheitlich möglich ist in der Wohnung bleiben. Wir verkaufen dieses Objekt daher NUR an Kapitalanleger.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

DALEXIS IMMOBILIEN – einfach mehr Service.

## Lage

Planegg schließt sich im Westen an die Landeshauptstadt München an.  
Die Gemeinde zählt zusammen mit Martinsried ca. 11.000 Einwohner.

Kurze Wege zu allen Geschäften, Cafe´s und Biergärten, oder zum S-Bahnhof zeichnen die Lage aus.

Fahrtzeiten mit der S-Bahn: ca. 15 Min. zum Starnberger See, ca. 20 Min. in die Münchner Innenstadt.

Die Bushaltestelle mit Zielen S-Bahnhof Planegg, Gräfelfing oder auch zur U-Bahn Fürstenried-West befindet sich direkt vor der Türe.

Planegg bietet ansonsten sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens. Darunter auch diverse Kindergärten- und gärten, sowie Grundschulen und das Feodor-Lynen-Gymnasium.

In Summe eine lebenswerte Gemeinde am Rande der bayerischen Landeshauptstadt.

## 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.

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

#### 1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

#### 2. 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.

#### 3. Vorkenntnis

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

#### 4. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

#### 5. Provision

Dieses Angebot ist provisionsfrei für den Käufer.















