

Exposé

Erdgeschosswohnung in Unterschleißheim

Provisionsfrei! 2,5-Zimmer Wohnung mit charmantem Garten - als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug



Objekt-Nr. **OM-326936**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Kosukhin

Valerystr. 61
85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2,5 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 4-stöckigen gepflegten Wohnhauses (Baujahr 1983). Ein Aufzug ist auch vorhanden.

Die Wohnung verfügte ursprünglich über zwei Zimmer, wobei das Wohnzimmer durch eine Trennwand in ein kleines Schlafzimmer und ein Wohnzimmer unterteilt wurde (siehe Grundriss).

Zur Wohnung gehören ein eigenes geräumiges Kellerabteil sowie ein KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Die Eigentümer-Rücklagen betragen derzeit für die Wohnungen gesamt € 1.225.111,59 (für diese Wohnung dann anteilig € 3.631,78) und für die Tiefgaragen gesamt € 453.512,15 (für diese TG dann anteilig € 4.278,42) - also sehr reichliche Reserven!

Diese vermietete Wohnung eignet sich ideal sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung.

Die derzeitige Kaltmiete beträgt mntl. € 913,04. Die Warmmiete ist in Höhe von €1.180,00 vereinbart.

Der neue Eigentümer kann natürlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sofort Eigenbedarf ankündigen bzw. anmelden.

Kaufpreis Wohnung €345.000,00 plus TG-Stellplatz €25.000,00 = gesamt €370.000,00.

Ausstattung

Ausstattung

- sonnige Terrasse
- Einbauküche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Waschmaschinenanschluss
- Aufzug
- Kellerabteil
- TG Stellplatz

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in lebendiger Gegend in Unterschleißheim, aber vom Straßenverkehr distanziert. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe (7 Gehminuten) verkehrende Bahnlinie S1 gut erreichbar - mit ca. 20 Minuten ins Münchner Zentrum und zum Flughafen. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, Ärzte, zwei Cafés und ein Einkaufszentrum vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, ein Fitnessstudio, eine Reinigung und eine Bibliothek. Große international bekannte Firmen siedelten sich in den vergangenen Jahren hier an, was ebenfalls sehr für diesen Ort spricht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	82,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Innenhof

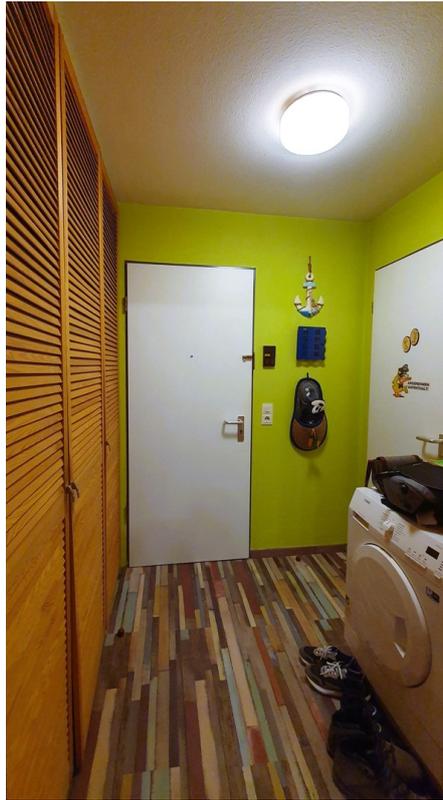
Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

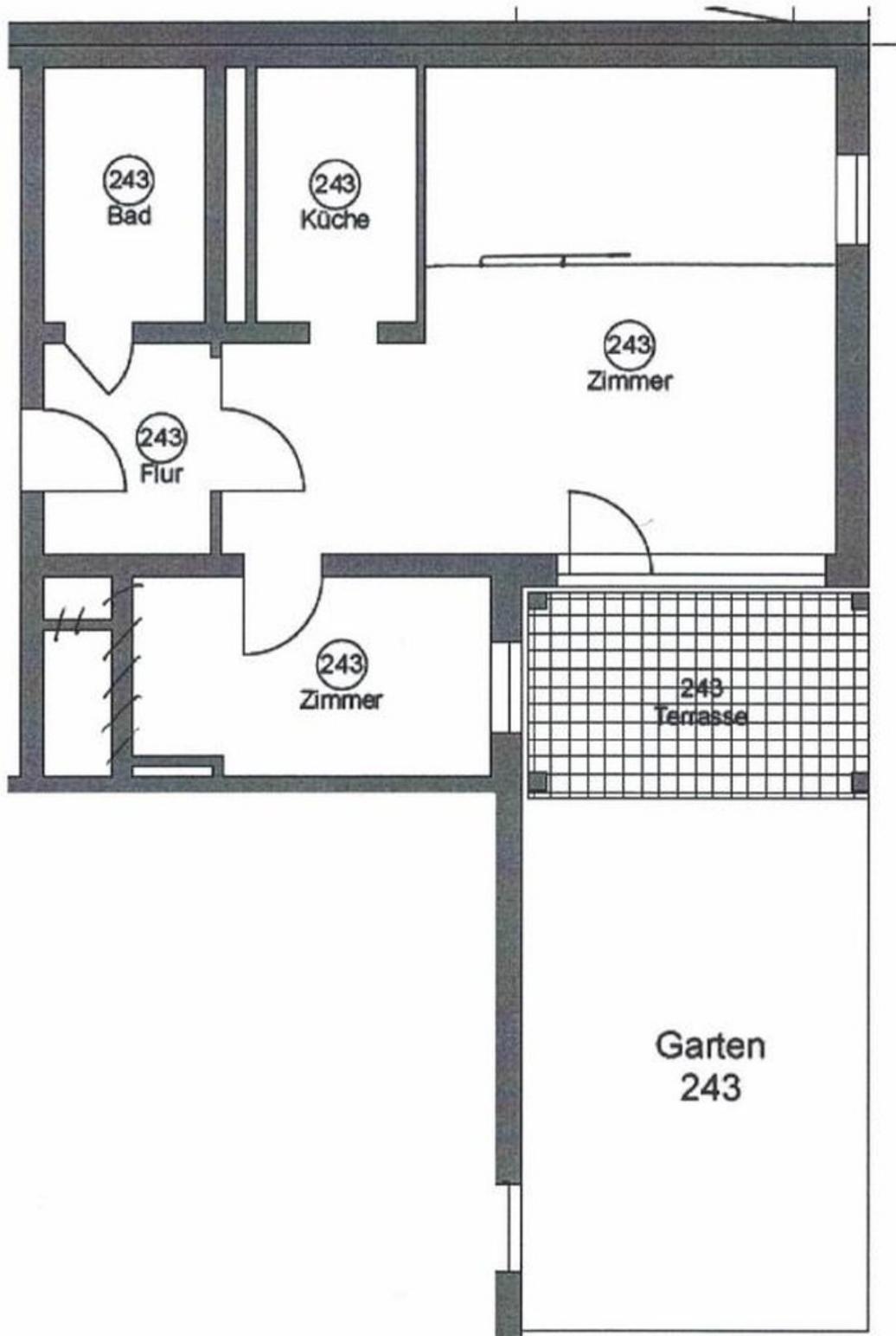


Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss