



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FeGr-71927

**Vermietet und modernisiert -**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>5.574,13 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Linoleum</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.05.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>98,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im begehrten Ortsteil Ottobrunn, südöstlich von München. Der Albertus-Magnus-Weg liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Bebauung und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, gute Nachbarschaftsstrukturen und eine hervorragende Infrastruktur aus – ein idealer Wohnort für junge Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.***

***Ottobrunn verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen in fußläufiger Entfernung oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station Ottobrunn (S7) bringt Sie in etwa 20 Minuten bequem in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto sind Sie über die A8 oder die A99 schnell in München oder im Umland unterwegs. Naherholungsgebiete wie der Perlacher Forst oder das Hachinger Tal bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.***

***Dank dieser Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und ruhiger Wohnlage gehört Ottobrunn zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Süden.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80,73 Quadratmetern befindet sich in einem äußerst ansprechenden Mehrfamilienhaus, das vor rund zehn Jahren von der renommierten Firma Münchner Domicil Real Estate umfassend modernisiert wurde. Das gesamte Gebäude präsentiert sich seither in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort sowie einen sehr guten allgemeinen Pflegezustand. Nach WEG Beschluss wurden umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt in 2017 /2023 , u.a. Fassade, Balkone, Treppenhäuser, Hauseingänge, Aufzugsanlagen, Dächer, Trinkwasserverteilleitungen.*

*Das Objekt ist aktuell zuverlässig vermietet und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, in eine solide und wertstabile Immobilie zu investieren.*

*Die Raumaufteilung der Wohnung ist funktional und zeitgemäß. Drei gut geschnittene Zimmer sowie großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die Ausstattung entspricht einem modernen Standard und wurde im Zuge der umfassenden Sanierung des Gebäudes erneuert. Das Wohnumfeld besticht durch eine gepflegte Nachbarschaft sowie eine sehr gute Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.*

*Durch die Kombination aus ausgezeichnetem Gebäudezustand, zuverlässigem Mietverhältnis und nachhaltiger Lage bietet sich Ihnen hier eine sichere Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotential.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Alle Highlights auf einen Blick:*

- + 80,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- + 3 gut geschnittene Zimmer*
- + Helle, freundliche Räume*
- + Tiefgaragenstellplatz und eigenes Kellerabteil inklusive*
- + Modernisierte Haustechnik und zeitgemäßer Ausstattungsstandard*
- + Neuwertiger Gesamtzustand des Gebäudes (Sanierung durch Domicil 2017)*
- + Attraktive Lage mit guter Infrastruktur*
- + Stabile Mieterstruktur mit verlässlichen Mietern*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Diese Immobilie wird im Rahmen unseres digitalen Angebotsverfahrens veräußert. Der angegebene Preis stellt dabei den Startpreis dar.***

***Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de). Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.***

***Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

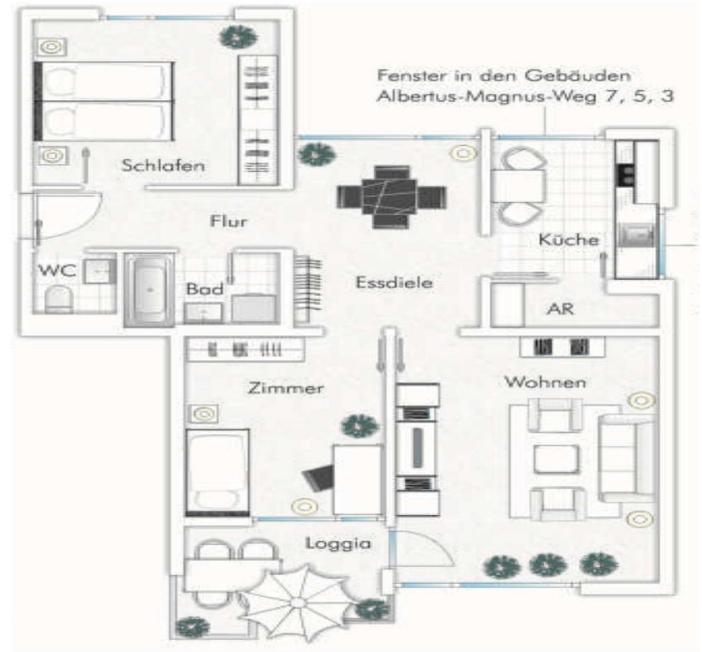
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)