



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FeGr-79916

## Attraktive Kapitalanlage: Vermietete Wohnung in modernisiertem Wohnensemble

### Eckdaten

Kaufpreis	429.000,00 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	5.561,74 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

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

<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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage im gefragten Münchner Vorort Ottobrunn. Der Albertus-Magnus-Weg liegt in einem etablierten Wohnviertel mit überwiegend gepflegter Bebauung und bietet damit ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.***

***Großzügige Grünflächen, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufspendler und Erholungssuchende.***

***Ottobrunn verfügt über ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung, die größtenteils fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mit der S-Bahn-Linie S7 erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 20 Minuten.***

***Auch für Autofahrer ist die Lage ideal. Die nahegelegenen Autobahnen A8 und A99 ermöglichen eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch in das weitere Umland. Zusätzlich bieten Naherholungsgebiete wie der Perlacher Forst oder das Hachinger Tal zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.***

***Das Zusammenspiel aus stadtnaher Lage, ruhigem Wohnumfeld und einer sehr guten Infrastruktur macht Ottobrunn zu einer der begehrtesten Wohngegenden 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 ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das vor etwa zehn Jahren von der Münchner Domicil Real Estate umfassend saniert wurde. Infolge dieser Maßnahmen zeigt sich das Gebäude heute in nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch einen hohen Wohnstandard sowie eine sehr gute laufende Pflege.*

*Auf Basis entsprechender WEG-Beschlüsse wurden in den Jahren 2017 und 2023 weitere umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Dazu zählten unter anderem die Erneuerung der Fassade, der Balkone, der Treppenhäuser und Eingangsbereiche sowie der Aufzüge, Dächer und der Trinkwasserleitungen.*

*Die Wohnung ist aktuell solide vermietet und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar, in eine langfristig wertbeständige Immobilie zu investieren.*

*Der Grundriss ist funktional und modern gestaltet: Drei gut geschnittene Zimmer mit großzügigen Fensterflächen gewährleisten viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Standards und wurde im Zuge der umfassenden Gebäudemodernisierung erneuert. Ergänzt wird das Angebot durch eine gepflegte Nachbarschaft sowie eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und den öffentlichen Personennahverkehr. Die Verbindung aus hervorragendem Gebäudezustand, bestehendem Mietverhältnis und attraktiver Lage macht diese Wohnung zu einer sicheren Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.*

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)

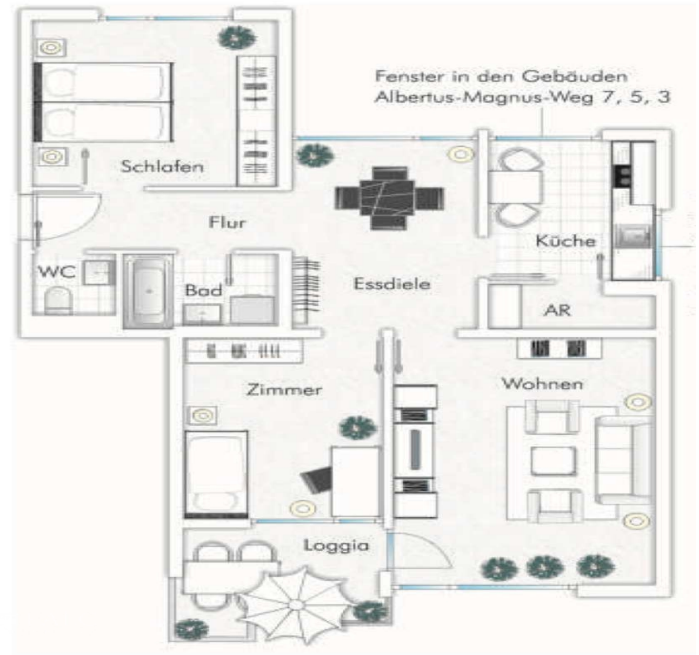
[Online ansehen](#)



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](#)