



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

FALC
IMMOBILIEN

REImagineHome.ai

Objektnummer FALC-JaNe-58872

Hell, ruhig, gemütlich - 1-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon

Eckdaten

Kaufpreis	260.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	7.202,20 €
Provision	3,00 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	36,1 m²
Grundstücksfläche	14.114,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1961
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.09.2028
Energiekennwert	109 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	18.09.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Gauting überzeugt durch ihre idyllische Lage in einer ruhigen, grünen Umgebung und bietet eine gelungene Kombination aus Natur und städtischem Komfort. Dank der Lage zwischen Starnberg und München sind sowohl Naturliebhaber als auch Stadtmenschen bestens aufgehoben.

Für den täglichen Einkauf gibt es verschiedene Möglichkeiten, darunter Supermärkte, Biomärkte und Modegeschäfte, die in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und ein Hausarztzentrum gesichert.

Ein breites gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und Restaurants sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie entspannende Spaziergänge entlang der Würm oder sportliche Aktivitäten in den nahegelegenen Wäldern, bietet ideale Abwechslung und Erholung.

Der Starnberger See ist mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten erreichbar und lädt zu weiteren Freizeitmöglichkeiten ein. Sportlich Aktive finden zudem verschiedene Sportstätten und Fitnessstudios in der Umgebung, darunter das Twin Taekwondo Gauting und Earnie's Gym, die beide gut erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Die S-Bahn-Station „Gauting“ der Linie S6 ist in 5 Minuten mit dem Fahrrad oder in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in ca. 30 Minuten in die Münchener Innenstadt. Die Bushaltestelle der Linie 965 liegt nur eine Gehminute von der Wohnung aus entfernt.

Autofahrer erreichen die Autobahn A95 schnell und gelangen in ca. 20-25 Minuten nach München. Der Flughafen München ist etwa 50 Kilometer entfernt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das insgesamt 36 Wohneinheiten umfasst. Die gepflegte Anlage wird durch eine WEG verwaltet und bietet somit eine sorgenfreie Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotential.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe auf der linken Seite bietet. In einer separaten Nische ist ein Einbauschränk integriert, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Zu Ihrer Linken finden Sie das Badezimmer, das mit hellen Fliesen an den Wänden und einem Boden in Holzoptik eine angenehme Atmosphäre vermittelt.

Geradeaus befindet sich das Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung darstellt und über eine großzügige Fläche von etwa 22 m² verfügt. Der Raum ist lichtdurchflutet und bietet Ihnen Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon, der durch seine Lage Sonne bis in die Abendstunden garantiert. In einer geschickten Nische innerhalb des Wohnzimmers kann der Schlafbereich untergebracht werden, der sich bei Bedarf optisch abtrennen lässt.

Auf der linken Seite des Wohnzimmers geht es weiter in die Küche, die als separater Raum konzipiert ist. Auch hier sorgt ein Fenster, das auf den Balkon blickt, für viel Tageslicht und angenehme Helligkeit.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil, das bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Waschraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 21.11.2021 an einen netten Herrn vermietet. Die monatliche Miete beträgt derzeit 550,00 €, ab dem 01.12.2024 - 580,00 € und ab dem 01.12.2027 - 610,00 € jeweils zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung (derzeit 120,00 €).

Stand der Rücklage zum 31.12.2023: 62.701,90 € (rechnerischer Anteil zur WHG 1.171,29 €).

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- + separate Küche mit großem Fenster West Ausrichtung*
- + Balkon, West Ausrichtung, Blick ins Grüne*
- + Aufzug für alle Etagen*
- + großer Innenhof mit viel Grün*
- + geräumiges Kellerabteil*
- + Waschmaschinen- und Trockenraum im Untergeschoss*
- + großer Fahrradraum im Untergeschoss*

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

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 3,00 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Besuchen Sie auch unsere Homepage 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. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

Media-Store.net

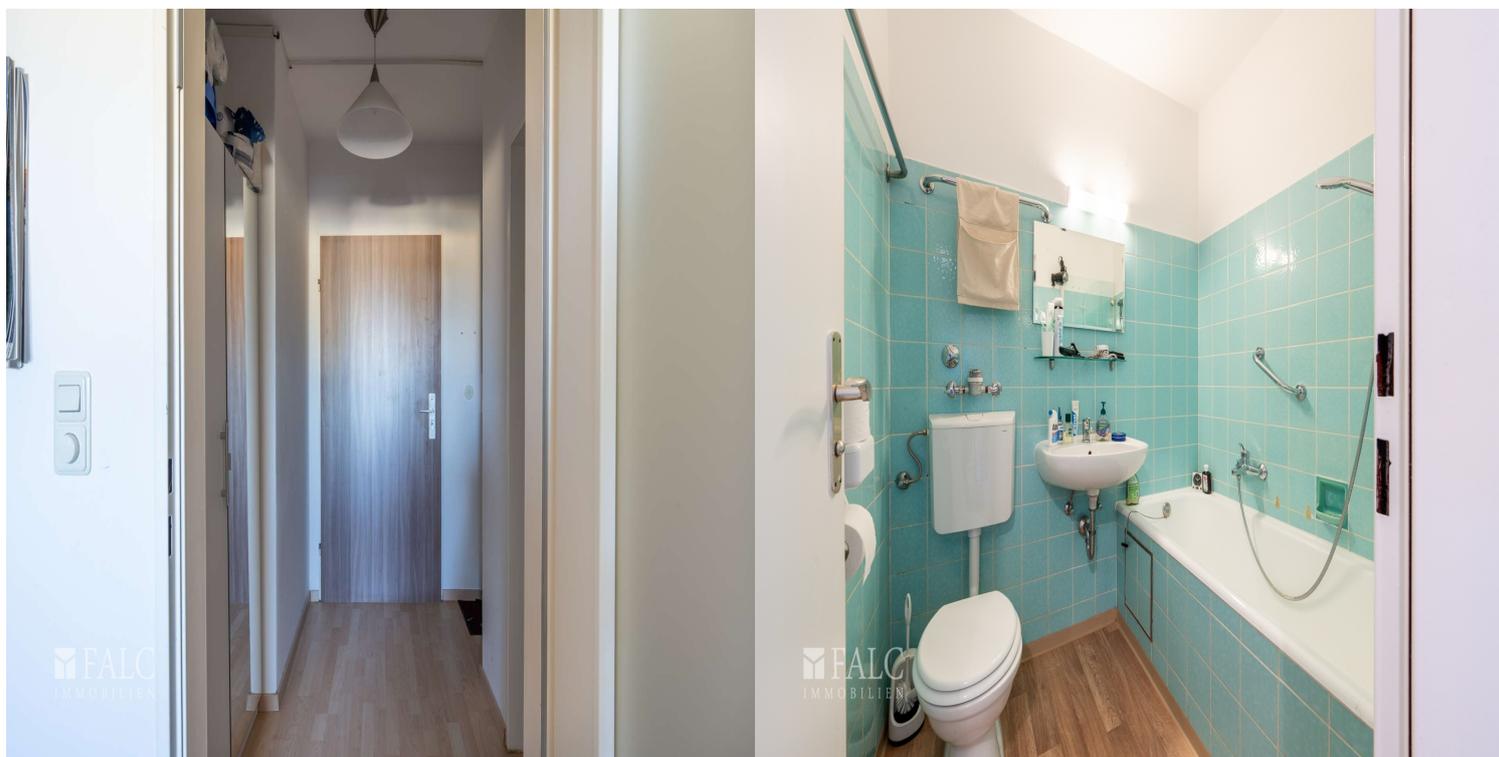
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)