



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-40764

*Harmonisch. Hell. Herzlich. Gemütliche Dachgeschosswohnung  
in Top Lage*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>427.500,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>6.493,01 €</b>
<b>Provision</b>	<b>4,5 % inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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>65,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>99,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>99,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.11.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>124 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.11.2019</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 einer attraktiven Wohngegend von Neubiberg. Die Gemeinde bietet eine lückenlose Infrastruktur mit Geschäften, Banken, Kindergärten und Schulen.***

***Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ideal. Der Neubiburger S-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt dadurch, ebenso wie ein direkter Autobahnanschluss, für eine schnelle Anbindung nach München.***

***Neubiberg liegt stadtnah im Südosten Münchens und ist mit der S7 (Nachtlinie) sowie den Buslinien 199, 210 211, 212, 216, 217, 218 mit insgesamt 30 Haltestellen auf dem Gemeindegebiet verkehrsgünstig zu erreichen. Eine Bushaltestelle erreichen Sie ebenfalls mit wenigen Schritten.***

***Die Haltestellen der U5 Neuperlach-Süd sowie Neuperlach Zentrum befinden sich in nur einigen Kilometern Entfernung.***

***Die Autobahnen A8 Richtung Süden sowie die A99 sind gleichermaßen in ca. 10–15 Minuten zu erreichen. Zum Flughafen brauchen Sie mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 40 Minuten.***

***Durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten im Bayerischen Voralpenland bietet Neubiberg viele positive Standortfaktoren.***

**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**

*Hier haben Sie die Gelegenheit, eine exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Neubiberg zu erwerben. Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Mehrfamilienhaus, das lediglich 6 Wohneinheiten umfasst. Der Zugang erfolgt über ein gepflegtes Treppenhaus.*

*Die Wohnfläche beträgt 64 m<sup>2</sup> und wurde äußerst effizient genutzt. Sie betreten den Flur, der Sie zum geräumigen Wohnzimmer mit einer Fläche von 31 m<sup>2</sup> führt. Dank der bodentiefen Fenster wirkt dieser Raum besonders hell und einladend. Hier finden Sie ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Essbereich. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich eine voll ausgestattete Küche mit Tageslicht. Die Küche überzeugt mit reichlich Stauraum und ausreichend Arbeitsflächen. Direkt dahinter liegt das Schlafzimmer, das eine Fläche von 11 m<sup>2</sup> aufweist. Zur Linken des Eingangsbereichs finden Sie eine kleine Gästetoilette, während sich auf der gegenüberliegenden Seite ein hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet.*

*Die Wohnräume erstrahlen nach einer Renovierung im Jahr 2015 in neuem Glanz, nachdem das Stäbchenparkett abgeschliffen und neu versiegelt wurde. Ein besonderes Highlight ist der Dachspeicher, der im Jahr 2016 professionell ausgebaut wurde. Mit einer Nutzfläche von 27,46 m<sup>2</sup> eignet er sich hervorragend als Hobbyraum, Gästezimmer oder Spielzimmer.*

*Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage.*

*Die Rücklagen belaufen sich zum Stand 31.12.2022 auf insgesamt 21.558,65 €, wovon ein rechnerischer Anteil von 2.814,48 € auf diese Einheit entfällt.*

*Die Wohnung ist seit dem 01.07.2018 an eine nette junge Frau vermietet, die dort mit Ihrem Lebensgefährten wohnt. Die letzte Mieterhöhung erfolgt zum 01.08.2021.*

*Ein Großteil der Möbel gehört zur Wohnung, eine genaue Liste erhalten Sie gerne auf Anfrage.*

**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

## **Ausstattung**

**Alle Highlights auf einem Blick:**

- 2015 / 2016 renoviert
- lichterfüllte Räume mit einladendem Raumklima
- hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- qualitativ hochwertiges Stäbchenparkett
- großes Wohnzimmer
- Gäste-WC
- große Küche
- Einzelstellplatz in der TG
- 6 m<sup>2</sup> Keller
- Waschkeller mit Stellplatz für die eigene Waschmaschine
- Fahrradkeller
- Speicher mit 27,46 m<sup>2</sup> Grundfläche, der in gemütlicher Wohnraumqualität ausgebaut wurde
- Top-Infrastruktur
- Teilmöbliert
- Neue Heizung (Gas-Brennwert im Jahr 2020 eingebaut)
- EA-V, 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>a), WE:Gas, Bj.: 1993, Kl: D

**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.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.**

**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 4,50 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:**

**Kaufpreis: € 427.500,--  
zzgl. Garage: € 27.500,--  
zzgl. Küche: € 5.000,--**

-----  
**Gesamtpreis: € 460.000,--**

**Das Hausgeld ist inkl. Rücklagen und Heizkosten angegeben.**

**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. 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](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)

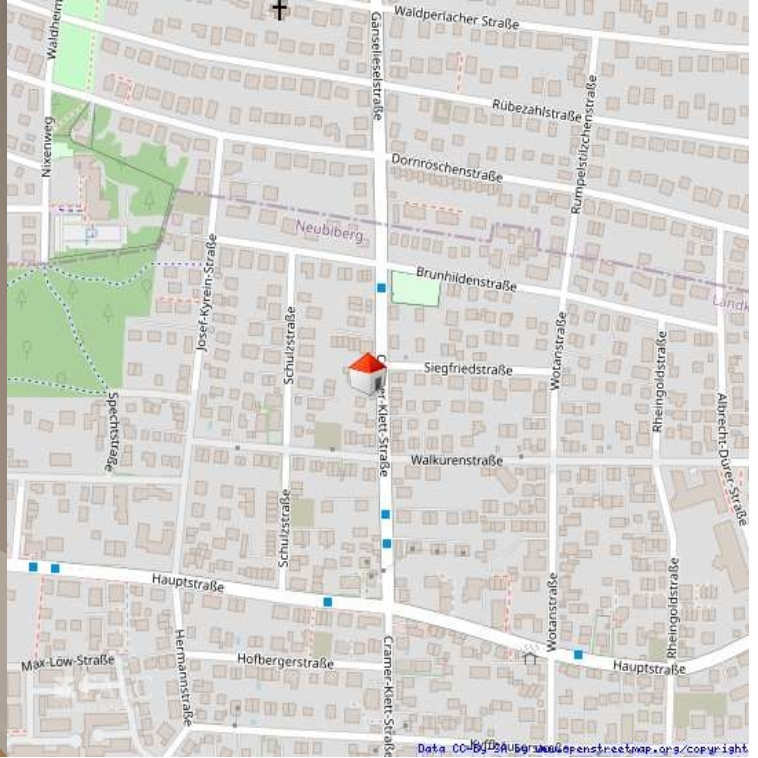
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

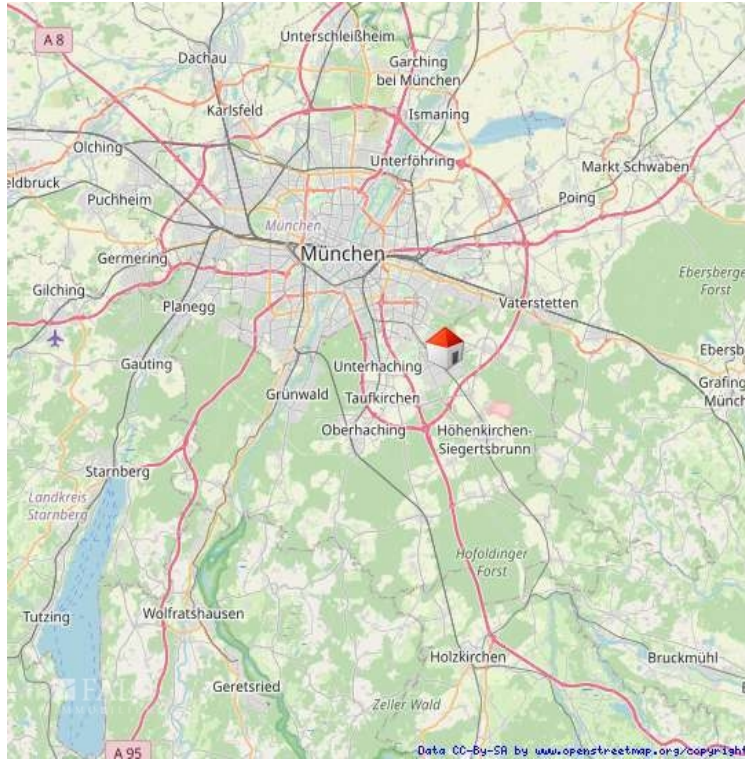
[Online ansehen](#)



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](#)

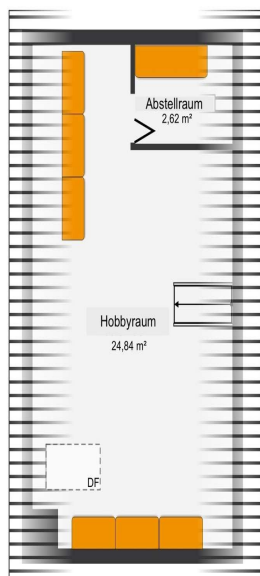


WP

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](#)