WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MG-73821

Harmonisch. Hell. Herzlich. Gemütliche Dachgeschosswohnung in Top Lage

Eckdaten

Kaufpreis	***460.000,00 €***
Provision	***4,5 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben i***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*65,8 m²*
Nutzfläche	*99,7 m²*
Gesamtfläche	*99,7 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Anzahl Schlafzimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Baujahr	*1993*
Zustand	*Gepflegt*
Bad	*Wanne, Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett, Fliesen*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Tiefgarage*
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*13.11.2029*
Energiekennwert	*124 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*14.11.2019*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

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 Neubiberger 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.

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 m² und wurde äußerst effizient genutzt. Sie betreten den Flur, der Sie zum geräumigen Wohnzimmer mit einer Fläche von 31 m² 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 m² 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 m² 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 31.12.2023 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 erfolgte zum 01.08.2021.
Die Küche und ein Großteil der Möbel gehört zur Wohnung und kann gerne erworben werden, eine genaue Liste erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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 m² Keller

- Waschkeller mit Stellplatz für die eigene Waschmaschine

- Fahrradkeller

- Speicher mit 27,46 m² Grundfläche, der in gemütlicher Wohnraumqualität ausgebaut wurde

- Top-Infrastruktur

- Teilmöbliert

- Neue Heizung (Gas-Brennwert im Jahr 2020 eingebaut)

- EA-V, 124.00 kWh/(m²a), WE:Gas, Bj.: 1993, Kl: D

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: € 460.000,--
zzgl. Garage: € 25.000,--
zzgl. Küche: € 5.000,--

Gesamtpreis: € 490.000,--

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.
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.

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

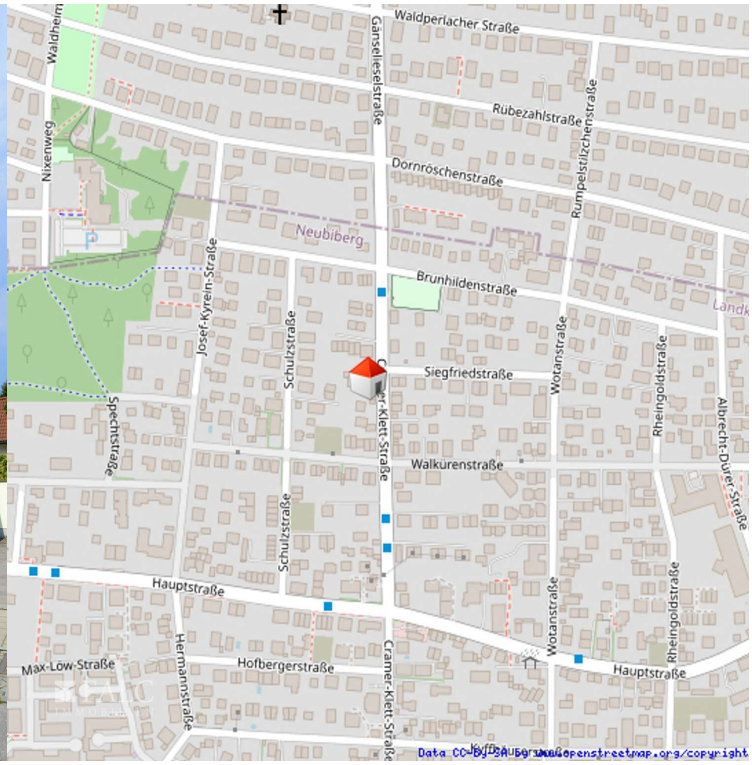
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

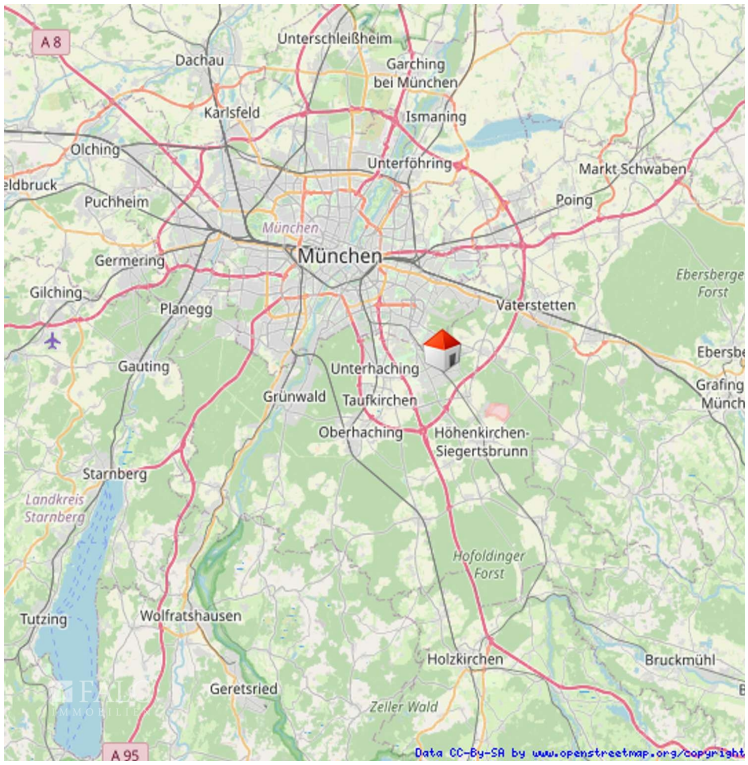
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

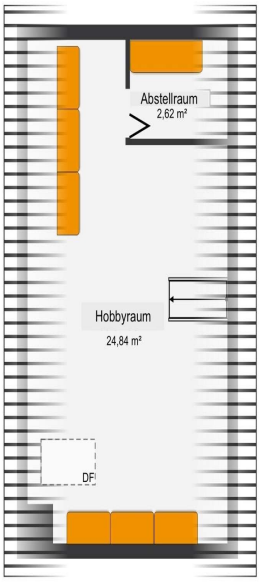
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Waldperlacher Straße
Gänseleselstraße
Rübezahlstraße
Rumpelstilzchenstraße
Dornröschenstraße
Nixenweg
Neubiberg
Brunhildenstraße
Josef-Kyrein-Straße
Schulzstraße
Siegfriedstraße
Wotanstraße
Rheingoldstraße
Albrecht-Dürer-Straße
Spechtstraße
Walkürenstraße
Hauptstraße
Max-Low-Straße
Hermannstraße
Hofbergerstraße
Cramer-Klett-Straße
Data CC-By-SA, www.openstreetmap.org/copyright


A 8
Unterschleißheim
Dachau
Garching
bei München
Karlsfeld
Ismaning
Olching
Unterföhring
Markt Schwaben
Puchheim
Poing
München
Germering
Gilching
Planegg
Vaterstetten
Gauting
Unterhaching
Grünwald
Taufkirchen
Oberhaching
Höhenkirchen-
Siegertsbrunn
Starnberg
Landkreis
Starnberg
Hofoldinger
Forst
Tutzing
Wolfratshausen
Holzkirchen
Bruckmühl
Geretsried
Zeller Wald
A 95
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

KS
Küche
9,00 m²
Schlafen
9,43 m²
Wohnen
31,82 m²
Diele
6,25 m²
DF
WC
1,20 m²
Bad
6,14 m²


DF
Hobbyraum
24,84 m²
Abstellraum
2,62 m²