



**ANNETT HEYDE**  
IMMOBILIEN



## EXPOSÉ – KAUFOBJEKT

### Ihre ideale Kapitalanlage

Neuwertige und sonnige 2 Zimmerwohnung  
mit Süd-Loggia in ruhiger Lage

Jean-Paul-Richter-Str. | 81369 München Sendling  
Vermietet





### EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

<b>Kaufpreis:</b>	<b>557.000,00 € + 28.000,00 € Tiefgarage</b>
<b>Käuferprovision (inkl. 16% MwSt.):</b>	<b>3,48% vom beurkundeten Gesamtkaufpreis</b>
<b>Grunderwerbssteuer:</b>	<b>3,5%</b>
<b>Notargebühren und Grundbucheintrag:</b>	<b>ca. 1,5%</b>

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	2015
Wohnfläche:	ca. 58,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 61,35 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	2
Etage   Etagenanzahl:	2   4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Einbauküche:	Ja (im Kaufpreis enthalten)
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Garage   Stellplatz:	Tiefgarage   1
Ausstattung:	Gehoben
Objektzustand:	Neuwertig   letzte Modernisierung 2019
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger:	Fernwärme
Heizungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Energieeffizienzklasse: B
Hausgeld:	175,00 € monatlich

#### Provisionshinweis:

Der Käufer zahlt mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine Maklerprovision in Höhe von 3,48% (inkl. derzeit gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Gesamtkaufpreis und ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Wir sind berechtigt, auch für den Verkäufer endgültlich tätig zu sein. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## EXPOSÉ – OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese neuwertige und toll geschnittene Wohnung ist die ideale Kapitalanlage!

Eine Immobilie als ideale Kapitalanlage zeichnet sich dadurch aus, dass die Lage sehr gut und der Grundriss optimal nutzbar ist, sich somit Mieter genauso wie Selbstbezieher wohl fühlen können und damit eine sichere, hervorragende Vermietbarkeit - auch bei schlechterer Marktlage - gegeben ist. Alle diese Punkte finden Sie hier bei diesem Angebot!

Die Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt: einen sehr guten Grundriss und eine hochwertige, geschmackvolle Ausstattung! Das helle Wohnzimmer, die mit einer Schiebetür abgeschlossene Küche mit hochwertiger Marken-Einbauküche sowie das Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und haben jeweils Zugang zur sonnigen Loggia (ges. ca. 6,20 m<sup>2</sup>).

Die Diele bietet Platz für einen Schrank, Einbauschränk oder eine Garderobe.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss in einer schön angelegten, neuwertigen Wohnanlage mit übersichtlicher Größe (insges. 65 Einheiten). Selbstverständlich erreichen Sie diese Wohnung mit einem Lift, der Sie ebenso zum Keller- und Tiefgaragengeschoss bringt.

Auszüge aus der Wohnflächenberechnung:

Wohnen ca. 22,52 m<sup>2</sup>

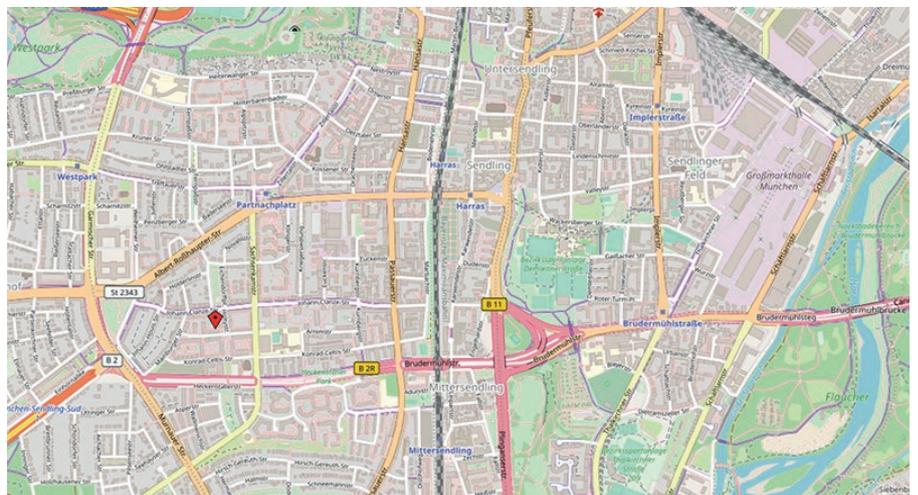
Schlafen ca. 14,48 m<sup>2</sup>

Küche ca. 5,05 m<sup>2</sup>

Loggia (1/2) 3,10 m<sup>2</sup> (gesamt 6,20)

Auf der angenehm ca. 6m<sup>2</sup> großen Südloggia kann man sich erholen und hier kann der Bewohner den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder den Tag bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen lassen. Diese hochwertige Immobilie befindet sich in einem gepflegtem Zustand.

Sie ist derzeit an ein nettes, solventes junges Paar vermietet. Das Hausgeld beträgt 175 € monatlich inkl. Instandhaltungsrücklage. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.150 € inkl. dem TG-Einzelstellplatz.



Quelle: openstreetmap.de



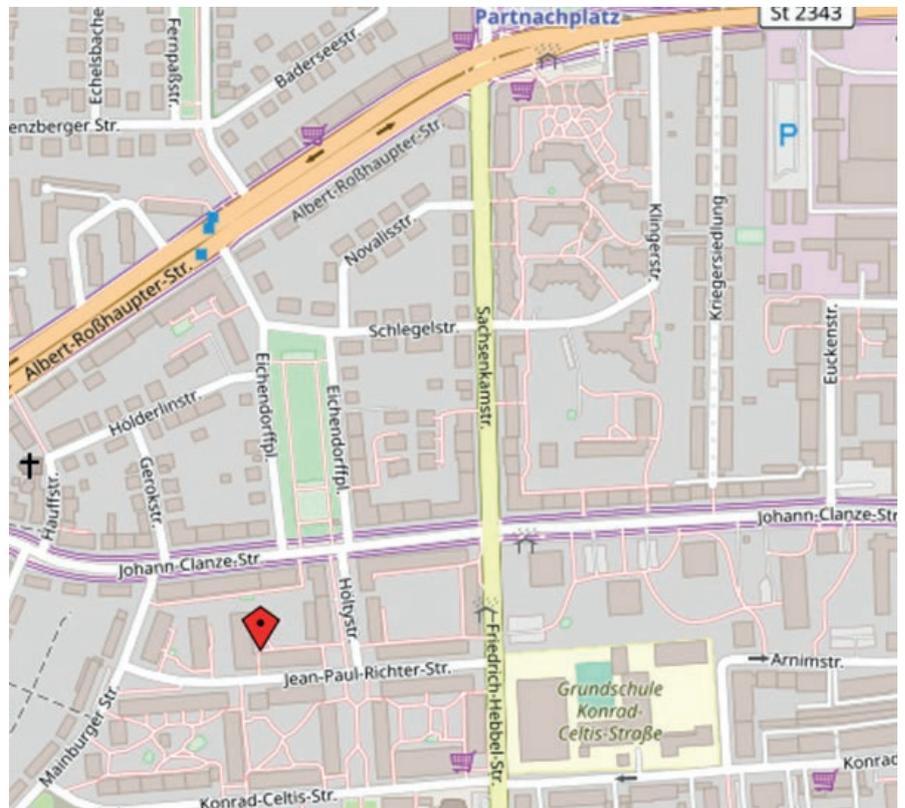
### EXPOSÉ – LAGE

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark - innerhalb des Mittleren Rings und südlich der Albert-Roßhaupter-Str. und damit unweit des Stadtzentrum Münchens - ruhig in einer Nebenstraße inmitten einer gewachsenen und gepflegten Wohn-  
gend.

Die Wohnung liegt nur etwa 600 m vom Partnachplatz und damit von der U-Bahn (U3 Haltestelle Partnachplatz) und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkten, Apotheken, Banken etc.) entfernt. Nur ca. 1 Gehminute entfernt finden Sie einen Bäcker und 3 Gehminuten einen neuen Rewe-Supermarkt sowie eine Apotheke.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Lokale verschiedenster Richtungen (z.B. Wöllinger am Luise- Kieselbach-Platz, italienische und griechische Lokale). Derzeit findet Mittwochs im östlichen Teil der Straße ein kleiner Wochenmarkt statt. Mit der U-Bahn beträgt die Fahrtzeit zum Stadtzentrum ca. 8 min.

Mit dem Auto ist man in 3 Fahrminuten am Luise- Kieselbach-Platz und hat damit Anbindung an den Mittleren Ring in alle Richtungen sowie an den Autobahnanschluss Garmisch und damit an den Starnberger See oder die Berge. Der nahegelegene Westpark und die Nähe zu den Isarauen bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.



Quelle: openstreetmap.de



## EXPOSÉ – AUSSTATTUNG

- eingebaute moderne, sehr hochwertige Einbauküche der Marke allmilmö mit Kühl-Gefrierkombination, Herd mit Ceranfeld, Edelstahl-Dunstumluf-Haube, eingebauter Mikrowelle und Geschirrspülmaschine in der Küche - alle Elektrogeräte von AEG
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele sind mit hochwertigem Eiche-Echtholz-Parkettboden ausgestattet
- Küche ist mit anthrazitfarbenen und Bad mit hellen Fliesen versehen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- zusätzlich zur Fußbodenheizung im Bad elektrisch betriebener Handtuchheizkörper
- Bad mit Badewanne mit Echtglas-Duschabtrennung, Waschbecken und WC ausgestattet sowie idealerweise mit Waschmaschinen-Anschluss
- Türsprech- und Klingelanlage mit Videoüberwachung
- auf der Loggia 1 Außensteckdose und ein moderner, kubischer Beleuchtungskörper
- im Kellerabteil ein separates Licht und eine Steckdose
- ein Einzel-Stellplatz in einer hellen, gepflegten Tiefgarage.



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Wohnzimmer  
Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel



## EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer Einrichtungsbeispiel



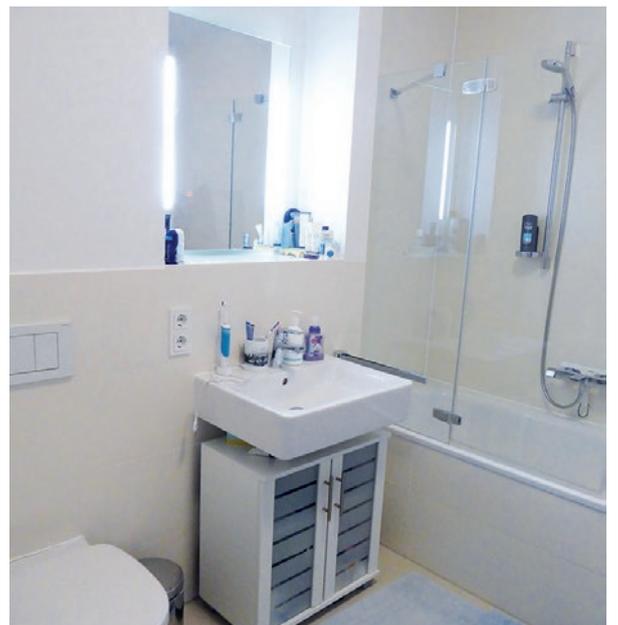
EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Helle Einbauküche mit Zugang zur Loggia



Loggia Einrichtungsbeispiel



Bad mit Wanne



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Treppenhaus mit Aufzug, Beispiel



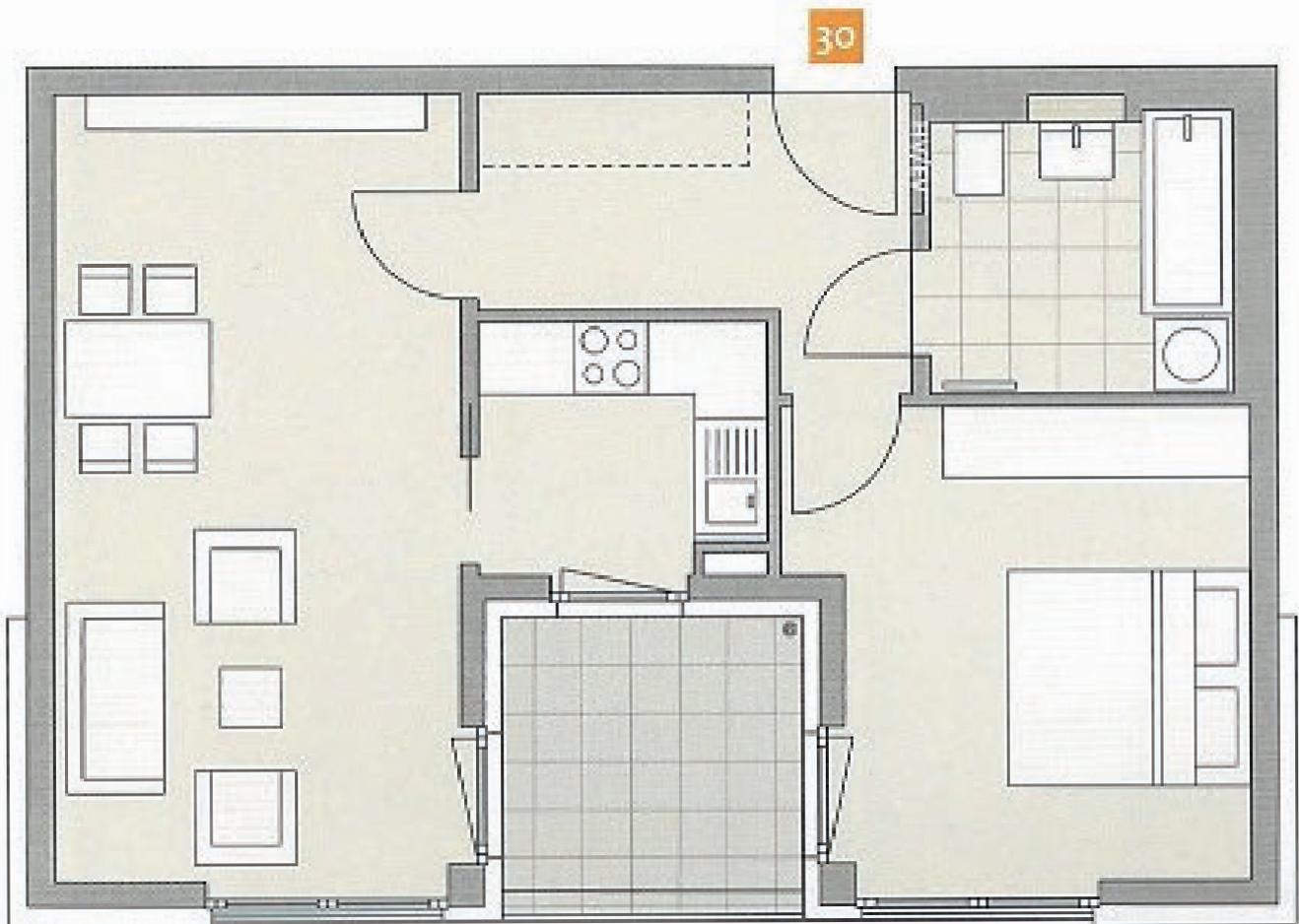
Innenhof



Südseite



EXPOSÉ – GRUNDRISS



Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



## EXPOSÉ – INFORMATIONEN

Trotz aller Sorgfalt können wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen, da diese auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritter beruhen!

Die Wohnung wird im Alleinauftrag angeboten. Wir bitten Sie um Diskretion!

**Das Angebot ist ausschließlich für Sie als Empfänger bestimmt und somit vertraulich zu behandeln.** Sollte das Angebot Dritten weitergeleitet werden, so entsteht Schadensersatzpflicht. **Hinweis:** Ist Ihnen dieses Objekt bereits zu einem früheren Zeitpunkt angeboten worden, so ist uns dies schriftlich unverzüglich (innerhalb von 5 Werktagen) unter Beifügung des anderen Nachweises und der Quelle mitzuteilen. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadensersatz.

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Gültig bis: 06.05.2025

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Hölystraße 6+8, Jean-Paul-Richter-Straße 18-24 81369 München	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2014	
Anzahl Wohnungen	65	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	7.429 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	Fernwärme SWM (überwiegend KWK)	
Lüftung	Abluftanlage	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

MÜLLER-BBM

Robert-Koch-Straße 11  
82152 Planegg bei München

Dipl.-Wirt.-Ing. Christine Mondry

07.05.2015

Datum

Unterschrift des Ausstellers

*C. Mondry*

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich