

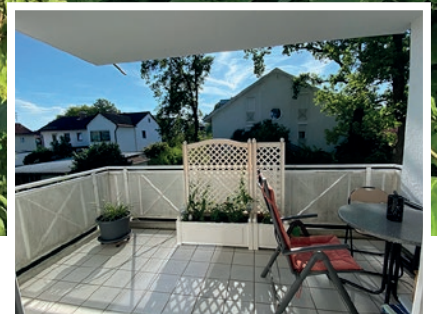


ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN



EXPOSÉ – KAUFOBJEKT

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung
in attraktiver und ruhiger Lage





EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objektart: | Etagenwohnung |
| Baujahr: | 1996 |
| Wohnfläche: | ca. 56,00 m ² |
| Zimmeranzahl: | 2 |
| Etage Etageanzahl: | 1 2 |
| Schlafzimmer: | 1 |
| Badezimmer: | 1 |
| Einbauküche: | Ja (im Kaufpreis enthalten) |
| Balkon: | Ja, ca. 10 m ² |
| Keller: | Ja |
| Garage Stellplatz: | Tiefgarage 1 Einzelstellplatz |
| Objektzustand: | Gepflegt |
| Ausstattung: | Baujahrstypisch |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch: | 193,00 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse: | F |
| Hausgeld: | 265,00 € |
| Derzeitige Nutzung: | Vermietet |

Gesamtkaufpreis: **391.000,00 € + 20.000,00 € Tiefgaragenplatz**

Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.): **2,38% vom beurkundeten Gesamtkaufpreis**

Grunderwerbssteuer: **3,5%**

Notargebühren und Grundbucheintrag: **ca. 1,5%**

Provisionshinweis:

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Verkäufer und Käufer) jeweils 2,38 % inkl. derzeit gesetzl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



EXPOSÉ – OBJEKTBESCHREIBUNG

Nutzen Sie diese Top-Gelegenheit um attraktives Immobilieneigentum zu erwerben:

Diese gepflegte 2-Zimmerwohnung wird Sie mit ihrer Spitzenlage und ihrem gutdurchdachten Grundriss überzeugen!

Die helle Wohnung befindet sich im 1. OG (von 2) in attraktiver und ruhiger Lage im rückwärtigen Teil einer kleinen, gepflegten Wohnanlage umgeben von viel Grün. Das kleine Mehrfamilienhaus besteht nur aus 5 Wohneinheiten. Fertiggestellt wurde dieses 1996 in massiver Ziegelbauweise.

Der Hauseingang ist durch eine großzügige Verglasung sehr hell und angenehm. Bereits beim Betreten der Wohnung fühlt man sich sofort wohl. Das großzügige, helle nach Süden und Westen ausgerichtete Wohnzimmer strahlt mit dem Erker Gemütlichkeit aus. Vom ca. 10 qm großen, überdachten Südwest-Balkon haben Sie einen schönen Blick in die benachbarten Gärten.

Die vom Wohnzimmer abgeschlossene Küche ist mit einer Einbauküche in U-Form ausgestattet, welche kurze Wege beim Kochen garantiert. Das Bad kann über ein Fenster sehr gut belüftet werden und verfügt somit über Tageslicht. Im Bad finden Badewanne, Waschbecken, WC und eine 40 cm-breite Waschmaschine Platz.

Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus nur 4 Häusern und einer Tiefgaragen-Anlage besteht.

Der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage, welcher mitverkauft wird und zum Kaufpreis dazuzurechnen ist.

Der Gesamtkaufpreis der Wohnung beträgt 411.000 EUR.

Seit 2017 ist diese hübsche Wohnung an nette, zuverlässige Mieter vermietet. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 820 EUR Kaltmiete zzgl. 50 EUR für den TG-Stellplatz und zzgl. 180 EUR Nebenkosten pro Monat.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 265 EUR inkl. Instandhaltungsrücklage.

Die sehr gute Wohnlage und die Nähe zu Firmen wie z.B. Infineon, Siemens, Airbus, Universität der Bundeswehr garantiert langfristig solvente Mieter. Somit stellt diese Immobilie eine sehr gute Geldanlage und Altersvorsorge dar. Selbstverständlich werden Sie oder Ihre Familie sich hier auch wohlfühlen, sollten Sie einmal diese Wohnung selbst nutzen wollen!

Im Frühjahr 2023 wurde eine moderne, energieeffiziente Gasbrennwert-Heizungsanlage mit Kessel, der hybridvorbereitet ist, installiert.

Vor allem die Neuinstallation einer hybridvorbereiteten Gasbrennwert-Therme ist für die Zukunft von großer Bedeutung, da der Kessel jederzeit mit Hybridtechnologien ergänzt und somit mit erneuerbaren Energien kombiniert und damit besonders umweltbewusst, effizient und kostensparend betrieben werden kann. Der Austausch der Heizung wird sich in Zukunft positiv auf den Energiewert und damit die Ausweisung im Energieausweis auswirken, d.h. es ist ein Sinken des Energiewertes zu erwarten.



EXPOSÉ – LAGE

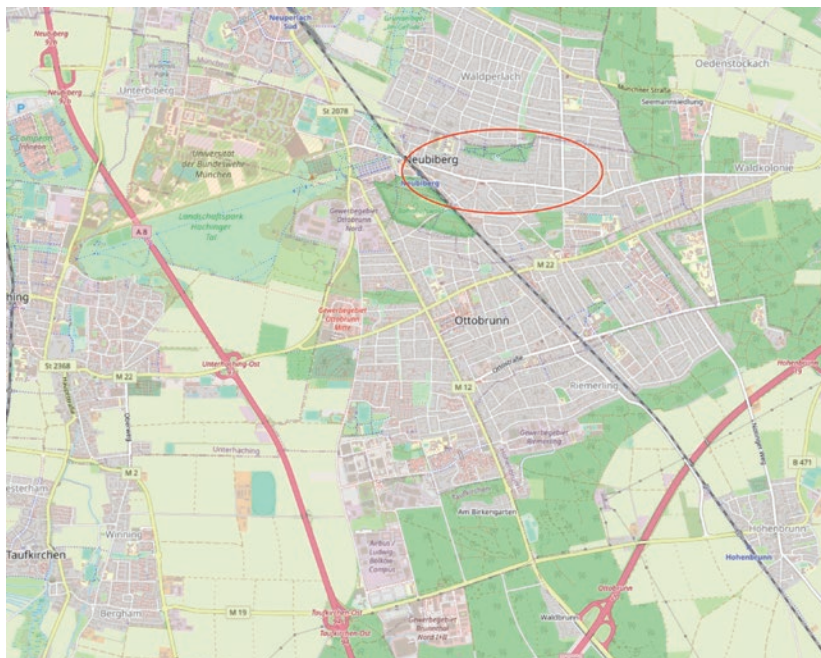
Die Wohnung liegt in ruhiger Lage in einer reinen Anliegerstraße in Neubiberg, nur ca. 300 m von der Stadtgrenze Münchens.

Eingebettet in umliegende Gärten und umgeben von kleinteiliger Bebauung ist die Lage daher als sehr attraktiv zu bezeichnen! Die Gemeinde Neubiberg grenzt direkt an die Landeshauptstadt München mit dem Stadtteil Waldperlach und hat eine gute Infrastruktur.

Bäcker, Metzger, Supermärkte, Apotheke, Drogeriemarkt, Arztpraxen sowie weitere Geschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der nahegelegene Schopenhauer Wald bietet Gelegenheit zum Spaziergehen oder Joggen. Die Innenstadt Münchens erreichen Sie mit der S-Bahn (S7) ebenso wie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Eine Bushaltestelle liegt nur ca. 4 Gehminuten entfernt. Der Bus bringt Sie bequem in nur ca. 3 Min. zur S-Bahnhaltestelle Neubiberg.

Über die in wenigen Fahrminuten entfernten Autobahn- Anschlussstellen Hohenbrunn (A99) oder Unterhaching-Ost (A8) sind Sie gut in alle Richtungen angebunden.



Quelle: openstreetmap.de



EXPOSÉ – AUSSTATTUNG

- Außenwände Wohngeschosse massiv, in 24er Ziegeln mit Vollwärmeschutz
- nichttragende Innenwände in Wohngeschossen als Ziegelmauerwerk
- Fenster aus Fichtenholz
- Bad mit Fenster
- großer, ca. 10 qm und überdachter Balkon mit Fliesenbelag
- Bodenbelag in den Wohnräumen als pflegeleichter und robuster Laminat
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz

Durch die WEG wurden in den letzten Jahren nach Bedarf Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. U.a.:

- 2023 Neuinstallation einer modernen, energiesparenden und hybridvorbereiteten Gasbrennwert-Therme des Markenherstellers „Wolf“ inkl. Warmwasserspeicher
- 2019 Sanierung Tiefgarage (Wände)
- 2019 Austausch der Tiefgaragen-Leuchtmittel gegen energiesparende Leuchtmittel
- ca. 2015 Anstrich der Westfassaden sowie Sandstrahlen und Neuanstrich der Balkongeländer



Zugang zum Haus

Hausansicht Nordwest





EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Großzügiges Wohn- / Esszimmer



Virtuelles Homestaging
Wohnzimmer



Blick vom Erker



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Großer, überdachter
SW-Balkon



Erker mit viel Fensterfläche



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Helles Schlafzimmer



Diele



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Viel Arbeit-/Abstellfläche und kurze Arbeitswege in der Küche



Vorschlag Badmodernisierung
Abb. aus Sicht des Illustrators

Helles Bad mit Fenster



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Lichtdurchfluteter
Hauseingang mit
hellem, gepflegtem
Treppenhaus



Zugang zur Wohnanlage



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Kleine Wohnanlage mit viel Grün



Tiefgarageneinfahrt



Ruhige Anliegerstraße



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 im Rahmen der Auftrags Erfüllung weitergegebenen Objektinformationen und Quadratmeterangaben wurden weder auf ihre Richtigkeit, noch auf ihre Vollständigkeit überprüft. Die Immobilie 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.