Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013052

81827 MÜNCHEN

Ruhig gelegene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hervorragender Anbindung

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 73,16 m²	1988	2	395.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**395.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.399,13 €**
Hausgeld	**483 €**
Wohnfläche	**ca. 73,16 m²**
Zimmer	**2**
Nutzfläche	**ca. 87,72 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort verfügbar**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1988**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Etagen	**2**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**21.08.2027**
Ausstellungsdatum	**22.08.2017**
Endenergieverbrauch	**143 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas schwer**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Wohn/Essbereich

Objektbeschreibung

Die großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1988 mit lediglich acht Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist absolut ruhig gelegen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Derzeit sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen anstehend. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Auf einer Wohnfläche von ca. 73 m² überzeugt die Wohnung durch eine gelungene Raumaufteilung sowie zwei Loggien in Südost- bzw. Südausrichtung. Zusätzlich stehen ein geräumiger Flur mit praktischer Abstellnische, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit abgetrennter Küche zur Verfügung. Die beiden Loggien sind jeweils vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die Wohnung wurde von Beginn an stets durch die Eigentümer selbst bewohnt und befindet sich demnach in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand und ist überwiegend mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Das mtl. Hausgeld liegt derzeit bei 483,00 EUR (inkl. TG und Rücklagenvorauszahlung), wovon der nicht umlagefähige Teil lt. aktuellem Wirtschaftsplan bei ca. 101,71 EUR/mtl. liegt. Die Erhaltungsrücklage des Hauses weist zum 01.01.2026 einen Bestand von 101.310,86 EUR auf. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 29 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Wohnhäuser.

In Verbindung mit der ruhigen, dennoch sehr gut angebundenen Wohnlage bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen zur Eigennutzung oder als solides Investment mit Potenzial.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 395.000,- EUR für die Wohnung, zzgl. 20.000,- EUR für den Tiefgaragenstellplatz und somit auf gesamt 415.000,- EUR.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen, dennoch sehr gut angebundenen Wohnlage, an der Grenze zwischen Neu- und Waldtrudering.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Die S-Bahnhaltestelle Gronsdorf (Linien S4 und S6, M-Zone) ist bequem zu Fuß erreichbar (ca. 500 m) und die Buslinie 193 verbindet die Wohngegend optimal mit der Wasserburger Landstraße.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder an der nahegelegenen Wasserburger Landstraße. Vom kleinen Fachgeschäft bis hin zum Filialbetrieb großer Supermarktketten ist alles vorhanden. Auch die Riem Arcaden bieten bei jedem Wetter eine einladende Shopping-Alternative.

Eine erstklassige ärztliche Versorgung ist durch fußläufig erreichbare Apotheken, zahlreiche Ärzte sowie die renommierten Münchner Kliniken durchwegs gewährleistet.

Für Familien stehen Kindergärten, Krippen und Schulen sämtlicher Art in der näheren Umgebung sowie in den angrenzenden Stadtteilen und der Gemeinde Haar zur Verfügung. Naturliebhaber und Freizeitsportler profitieren von der Nähe zum Truderinger Wald, dem BUGA-Park und dem Racket-Park.

Dank der schnellen Anbindung an die Autobahn A99 (Ostumgehung) ist die Region auch ideal für Wochenendausflüge in die Berge oder für eine zügige Fahrt zum Münchner Flughafen.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Wohnzimmer



KI-generiert: Wohnzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Südost Loggia



Wohnbereich

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Wohnbereich



Essbereich

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Essbereich



KI-generiert: Südwest-Loggia

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Schlafzimmer



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Küche



Badezimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Badezimmer

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— ca. 73 m² Wohnfläche, knapp 88 m² Nutzfläche

— S-Bahnhaltestelle Gronsdorf (S4 und S6) nur ca. 500 m entfernt

— Sofort frei

— Einzelstellplatz in der Tiefgarage

— Gepflegte Wohnanlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online