Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011750

82054 SAUERLACH

Helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Sauerlach

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 78 m²	2008	3	499.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**499.000 €**
Kaufpreis pro m²	**7.179,49 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**21.712 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**18.000 €**
Hausgeld	**470 €**
Wohnfläche	**ca. 78 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**Juni 2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2023**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**2008**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**3**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**2**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**12.06.2036**
Ausstellungsdatum	**12.06.2026**
Endenergieverbrauch	**67,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**

Energieausweis	**2014**

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Balkon

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer ansprechenden Wohnanlage aus dem Jahr 2008 im Herzen von Sauerlach. Auf ca. 80 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine hochwertige und zeitlose Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft gemeinsam mit den bodentiefen Fenstern und dem direkten Zugang zum Balkon eine angenehme und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein besonderes Highlight sind die beiden Badezimmer: Während das Hauptbad mit Badewanne ausgestattet ist, verfügt das zweite Bad über eine Dusche und eignet sich hervorragend als Gäste-WC mit zusätzlichem Komfort.

Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ein Kellerabteil sowie zwei Duplexstellplätze (oben) in der Tiefgarage runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung soll im Sale und Lease back Modell verkauft werden. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.500 €, was einer Miete von 19,30 €/m² entspricht. Das Mietverhältnis ist voraussichtlich bis Mitte 2027 vorgesehen, da die Verkäufer anschließend in ihr derzeit im Bau befindliches Eigenheim umziehen werden.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie in 82054 Sauerlach befindet sich im lebendigen Zentrum der Gemeinde, die etwa 20 Kilometer südlich von München liegt. Sauerlach ist die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis München und wird aufgrund ihrer Lage auch als „Tor zum Bayerischen Oberland“ bezeichnet. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer gut entwickelten Infrastruktur: Im Ortskern finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und lokale Dienstleistungen, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten.

Die Anbindung an München ist hervorragend: Über die S-Bahn-Linie S3 gelangen Pendler schnell und bequem in die Landeshauptstadt, während die umliegenden Straßen eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglichen. Gleichzeitig bietet die Region viel Grün, kurze Wege zu Freizeiteinrichtungen und ein charmantes Dorfambiente, das sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Erstes Schlafzimmer



Zweites Schlafzimmer

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Flur

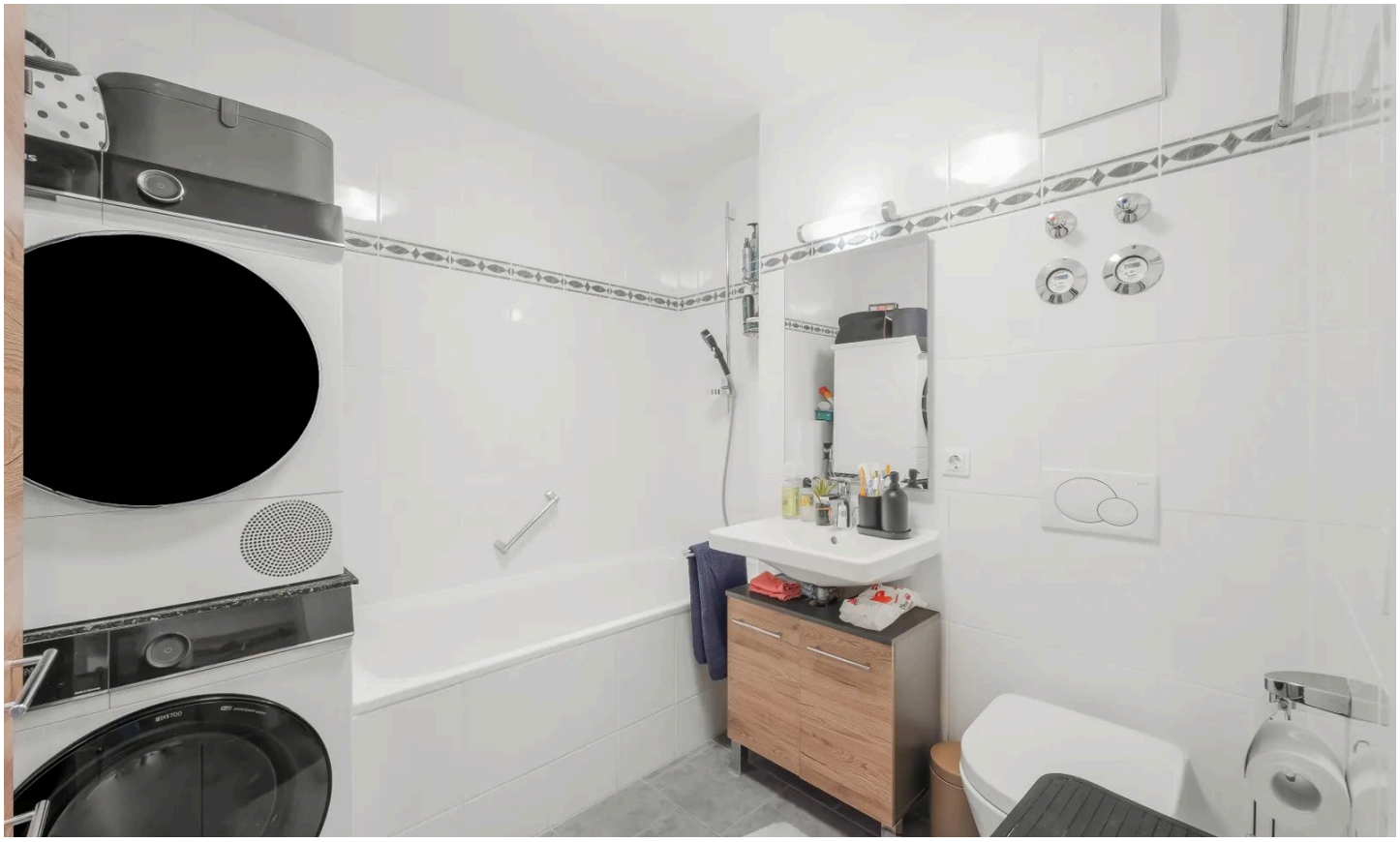


Gäste-WC

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Badezimmer



Küche

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



TG Stellplätze



Hausansicht

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Ausstattung

— Ca. 80 m² Wohnfläche

— 3 Zimmer

— Obergeschoss

— Baujahr 2008

— Großzügiger Wohn- und Essbereich

— Moderne offene Einbauküche

— Balkon

— Schlafzimmer

— Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

— Badezimmer mit Badewanne

— Zweites Badezimmer mit Dusche

— Helle Räume durch große Fensterflächen

— Parkettboden in den Wohnräumen

— Fliesen in Flur und Bädern

— Kellerabteil

— 2 x Duplexstellplatz in der Tiefgarage

— Gepflegte Wohnanlage

— Aktuell vermietet im Sale-and-Lease-Back-Modell

— Voraussichtlicher Auszug der Mieter Mitte 2027

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 Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marius Friedrichsen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 56

E-Mail: Marius.Friedrichsen@sis.de

Diese Immobilie online