Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011397

82256 FÜRSTENFELDBRUCK

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - Kapitalanlage in gefragter Wohnlage!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 55,67 m²	1965	2	220.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**220.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.951,86 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**6.170,67 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**5.365,80 €**
Hausgeld	**247,57 €**
Wohnfläche	**ca. 55,67 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**unbefristet vermietet**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2006**
Vermietet	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1965**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**

Unterkellert	**Ja**
Etage	**4**
Etagen	**5**
Loggien	**1**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Linoleum**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**30.01.2031**
Ausstellungsdatum	**30.07.2021**
Endenergieverbrauch	**111 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas schwer**
Heizungsart	**Zentralheizung**

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

Bauweise	**Massiv**	Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Umgebung

Objektbeschreibung

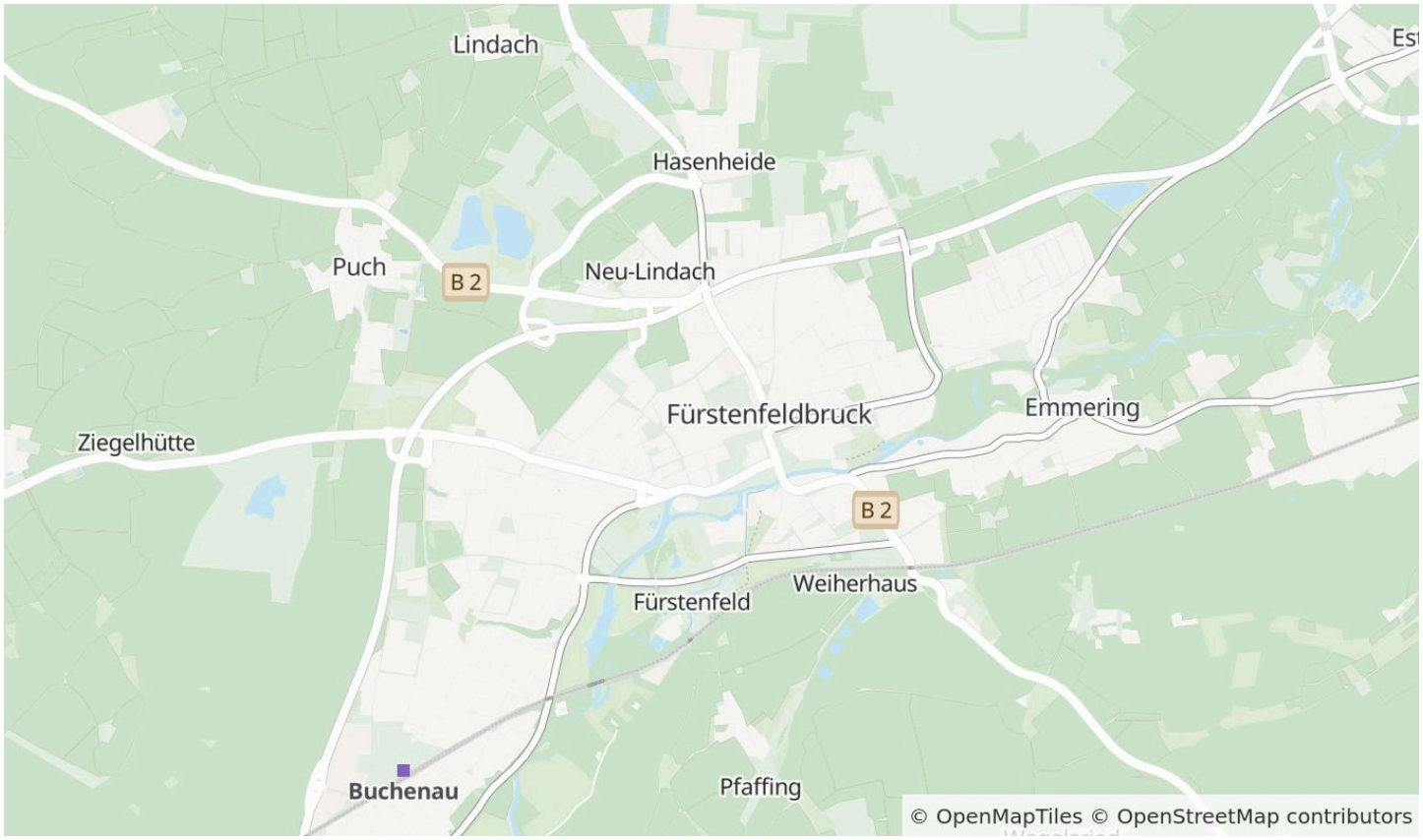
Die helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und eignet sich durch den erst kürzlich modernisierten Personenaufzug gleichermaßen für Jung und Alt.

Die Wohnfläche von ca. 55,67 m² verteilt sich auf ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Loggia, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine angenehme Raumwirkung. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Ausblick in die Nachbarschaft.

Die Wohnung ist seit 1997 zuverlässig vermietet und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 447,15 EUR zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 80,00 EUR, sodass sich eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 527,15 EUR ergibt. Der Mietzins ist seit mehr als drei Jahren unverändert und kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum. Das langjährige Mietverhältnis unterstreicht den stabilen Charakter dieser Kapitalanlage und macht die Wohnung insbesondere für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont interessant. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin stellen wir Ihnen Innenaufnahmen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in zentraler Lage von Fürstenfeldbruck, nahe Klinikum. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und vermittelt eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre. Die verkehrsberuhigte Situation sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Fürstenfeldbruck, als Große Kreisstadt westlich von München und Teil der Metropolregion, verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die nahegelegene Amper mit ihren Spazier- und Radwegen bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten und unterstreicht den hohen Erholungswert der Lage. Auch das historische Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist gut erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in komfortabler Distanz. Größere Supermärkte und weitere Dienstleistungsangebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck (S4) ist ca. 2 Kilometer entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in Richtung Geltendorf. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und befinden sich direkt vor der Haustüre. Über die B471 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahn A8, wodurch auch Pendler von kurzen Wegen profitieren.

Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und machen die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München.

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



Loggia

Sparkassen Immobilien-Service

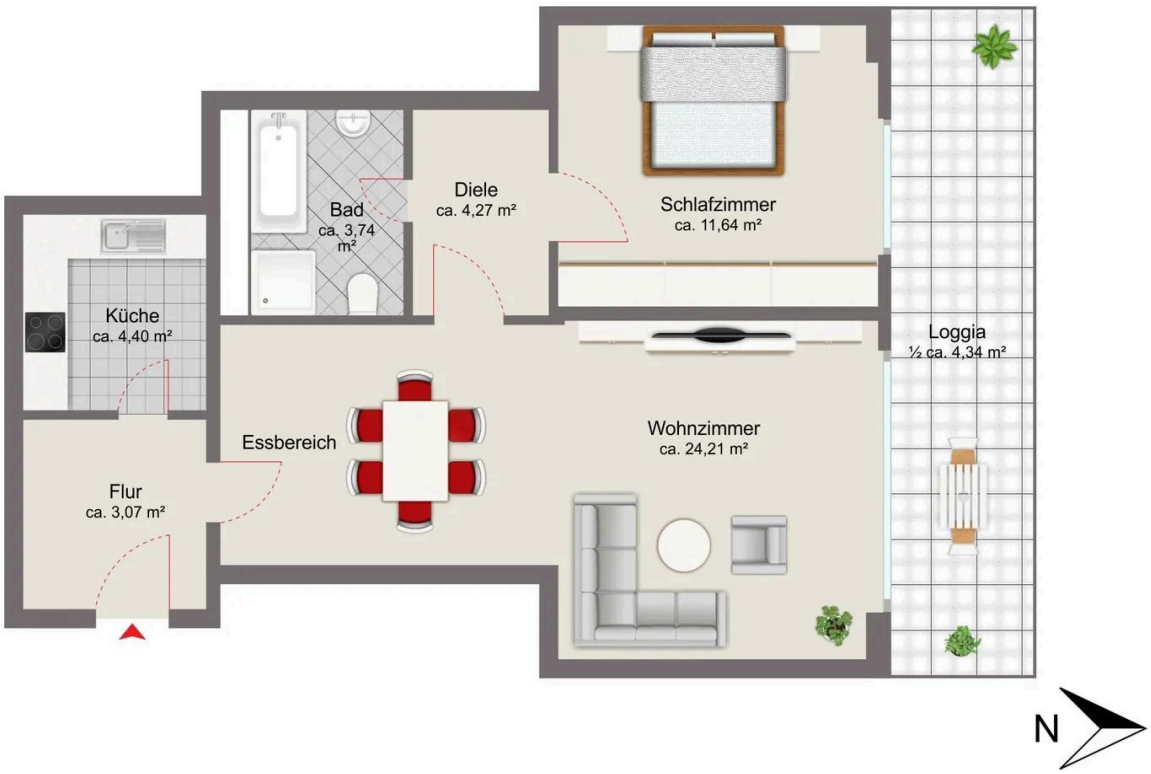
25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



4. Obergeschoss

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

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