80689 München

*** Attraktive Balkonwohnung mit Fernblick in Hadern *** ideal für Eigennutzer & Anleger



Kaufpreis
547.000 €

Wohnfläche
75 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
089-21909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	360 €
Kaufpreis	547.000 €
Innen-Courtage	3,57% vom Kaufpreis vom Verkäufer
Außencourtage	3,57% vom Kaufpreis vom Käufer
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Westen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.03.2028
Ausstelldatum	20.03.2018
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	119

sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude:1965 Baujahr Wäremeerzeuger: 2005 Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung: Erdgase E Energieausweis: Verbrauchsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus Energieausweis gültig: 19.03.2028 Energieausweis ausgestellt: 20.03.2018 Energieausweis (Effizienzklasse): D Energieausweis (Kennwert): 119,2 kWh/(m2*a) Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Online-ID: VBBKGCKV

Objekt-Nr.: BY19962

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und dessen Ausprägung.
Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG
Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Lage-Beschreibung

https://de.wikipedia.org/wiki/Hadern
https://www.muenchen.de/stadtteile/hadern-wissenswertes-tipps-und-infos

Haderns Grenzen verlaufen ungefähr entlang der Forst-Kasten-Allee im Süden, der Fürstenrieder Straße im Osten, der Senftenauerstraße im Norden sowie der Stadtgrenze im Westen. Der größte Friedhof der Stadt, der rund 170 Hektar umfassende Waldfriedhof, nimmt knapp ein Fünftel der gut 922 Hektar messenden Bezirksfläche ein. Der Bezirk grenzt (aufgezählt im Uhrzeigersinn) an die Stadtbezirke Pasing-Obermenzing und Laim im Norden, Sendling-Westpark im Osten und Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln im Süden sowie die Gemeinden Neuried im Südwesten und Planegg und Gräfelfing im Westen (alle im Landkreis München).

Seit der Verlängerung der U-Bahn-Linie U6 zum Klinikum (1993) ist der Bezirk mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Stationen der U6 in Hadern sind Klinikum Großhadern, Großhadern, Haderner Stern und Holzapfelkreuth. Die Linie 18 der Straßenbahn München endet am Gondrellplatz. Buslinien der Münchner Verkehrsgesellschaft verbinden Hadern mit den benachbarten Stadtbezirken und den angrenzenden Gemeinden Planegg, Gräfelfing und Martinsried.

Das Straßenverkehrsnetz wird durch die Bundesautobahn 96 dominiert, die Hadern durchteilt und zwei Ausfahrten (Ausfahrt 37: Großhadern / Blumenau und Ausfahrt 38: Laim) in Hadern bietet. Weitere Achsen in Ost-West-Richtung sind die Guardinistraße und die Würmtal- / Waldfriedhofstraße. Im Südosten begrenzt die Bundesautobahn 95 den Stadtbezirk. In Nord-Süd-Richtung trennt die Fürstenrieder Straße Hadern von Laim bzw. Sendling-Westpark ab. Die Waldwiesen- / Sauerbruchstraße verbinden das Klinikum und die A 96.

Ausstattungs-Beschreibung

Moderne Bodenbeläge in Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur: Parkett, Fliesen, Vinylboden in Parkettoptik und Teppichboden
Modernes, innenliegendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
Wohnküche mit gepflegter Einbauküche und hochwertigen, neuwertigen Elektrogeräten von Siemens
Wohnzimmer mit westlich ausgerichteter Loggia
Gut geschnittenes Schlafzimmer mit Weitblick nach Schwabing
Helles Kinder-/Gästezimmer
Geräumiger Flur
Abstellkammer
Hochwertige Kunststofffenster
Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
Markise
Lift
Neue Heizungsanlage (2005)
Wasch-/Trockenraum
Fahrradabstellplätze

Außenanlagen:
Gepflegte Wohnanlage mit umfangreicher Baumpflege und professionell gereinigtem Außenparkplatz in den letzten Monaten
Grünflächen mit Kinderspielplatz
Stellplätze vor dem Haus
Die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes oder Außenstellplatzes ist vorhanden

Objektbeschreibung

Sonnige Wohnung mit Weitblick! Diese attraktive und sonnige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Stock, dem obersten Stockwerk eines Mehrfamilienhauses mit 54 Parteien. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Anlage mit viel Grün. In Obergeschoss kommen Sie bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus.

Die renovierte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: ein Wohn-/Esszimmer mit westlich ausgerichteter Loggia, eine geräumige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein ansprechender Flur mit praktischer Abstellkammer. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Westloggia mit einem beeindruckenden Alpenblick!

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch ein dazugehöriges Kellerabteil.

Die Wohnung ist derzeit noch bis 02/2027 vermietet, anschließend steht die Wohnung zur Selbstnutzung zur Verfügung.

✔ Die Mieteinnahmen betragen 20.400,00 Euro pro Jahr (warm).
✔ Die Grundsteuer beträgt 218,08 Euro pro Jahr.
✔ Die Hausgeldabrechnung betrug im Jahr 2022 3.351,25 Euro, davon waren 2.371,10 auf den Mieter umlegbar (Anteil Brunata 762,32).

Der Energieausweis liegt bis zur Besichtigung vor. Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und deren Ausstattung. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung.

Objekt-Titel

*** Attraktive Balkonwohnung mit Fernblick in Hadern *** ideal für Eigennutzer & Anleger

Impressionen





















