

**81371 München**

## Gut geschnittene 2-Zimmerwohnung als Kapitalanlage!



Kaufpreis  
**460.000 €**

Wohnfläche  
**62 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Immobilien Zippold GmbH**

Manfred Bürgmann  
08917958199  
h.zippold@immobilien-zippold.de

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| Schlafzimmer | 1                 |

### Preise & Kosten

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Kaufpreis       | 460.000 €                            |
| Aussen-Courtage | 3,57 % Käuferprovision<br>inkl. MwSt |
| Kaufpreis / qm  | 7.419,35 €                           |

### Zustand

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1974                  |
| Zustand       | renovierungsbedürftig |
| Verkaufstatus | offen                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1974        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2017-11-06  |
| Primär-Energieträger      | GA<br>S     |
| Energieverbrauchskennwert | 130.00      |

### Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Befeuerung  | Gas            |
| Heizungsart | Zentralheizung |

### sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.11.2017.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Maklerprovision:  
Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

.....  
Online-ID:  
XNMZZRLE  
.....

Objekt-Nr.:  
48167JS  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

## Objektbeschreibung

---

Diese perfekt geschnittene und geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienblocks mit 48 Wohneinheiten.

Der Schnitt der Wohnung eignet sich z.B. auch perfekt für die spätere Vermietung an eine Wohngemeinschaft.

Beide Zimmer haben einen eigenen Balkon mit jeiner Größe von ca. 6 qm.

Im Haus befindet sich ein moderner ( im Jahr 2010 installierter) Personenaufzug.

Wir suchen auf diesem Wege einen Käufer, der den jetzigen Eigentümer noch einige Jahre in der Wohnung als Mieter übernimmt. Der Verkäufer und spätere Mieter ist bereit eine angemessene Miete zu bezahlen.

## Objekt-Titel

---

Gut geschnittene 2-Zimmerwohnung als Kapitalanlage!

## Lage-Beschreibung

---

Ein Stadtteil mit urbanem Flair und hohem Freizeitwert!

Und ein Objekt mit sehr guter innerstädtischer Verkehrsanbindung, da die U-Bahn-Station "Brudermühlstrasse" nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Sendling zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet gewachsene Nachbarschaften mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nähe zu den Isarauen und dem Flaucher bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- \* Wohnzimmer - 22,66 qm
- \* Schlafzimmer - 18,76 qm
- \* separates Badezimmer mit Wanne - 3,72 qm
- \* separate Küche - 5,91qm
- \* Eingangsdiele - 5,83 qm
- \* zwei Balkon
  
- \* Fenster mit Zweifach-Verglasung
- \* Kellerabteil

## Impressionen



