

EXPOSÉ

*** Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und TG-Duplex in guter Lage Waldtrudering ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 81827 München

Baujahr: 2007

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 63 m²

Nutzfläche (ca.): 8 m²

Hausgeld (ca.): 452,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 470.000,-

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

> Etagenwohnung
 > München
 > 2 Zimmer

> 63 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1155-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81827 München
Baujahr	2007
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaufpreis	470.000,- €
Hausgeld (ca.)	452,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Tiefgarage, Duplex
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 15.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	91,34 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-12-04
Energieausweis gültig bis	03.12.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,40 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	6 m ²

Objektbeschreibung:

Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2 %
Provision für Verkäufer	2 %
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



*** Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und TG-Duplex in guter Lage Waldtrudering ***

Die hier angebotene 2-Zimmerwohnung befindet sich in der 1. Etage einer gepflegten kleinen Wohnanlage in Waldtrudering - Stadtvillen - Ensemble. Die helle und gepflegte Wohnung zeichnet sich durch ihren gut geschnittenen Grundriss aus. Über den großzügigen offenen Wohnraum erreichen Sie den West-Balkon.

Die Wohnung ist an eine berufstätige Einzelperson vermietet***

Aufteilung der Wohnung siehe auch beiliegenden Grundriss:
Wohnen / Essen, halboffene Küche, teil-überdachter Balkon, Flur, Schlafzimmer, hell gefliestes Vollbad mit Fenster

2-Zimmer-Wohnung im 1. OG - gepflegter Zustand

- + Gepflegte kleine Wohnanlage - 5-Parteienhaus
 - + Gehobene Wohngegend Waldtrudering
 - + Moderner Grundriss mit separatem Küchenbereich
 - + Ca. 63 m² Wohnfläche + Nutzfläche
 - + Gepflegte und komfortable Ausstattung
 - + Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
 - + Wohnzimmer mit Parkett
 - + Vom WZ erreicht man den großzügigen West-Balkon
 - + Geräumige separate Küche mit moderner EBK
 - + Fenster mit Rollläden
 - + Hell gefliestes Vollbad mit Fenster
 - + Eigener WMA in der Waschküche
 - + Eigener Keller mit Strom und Licht
 - + TG-Duplex - Vierfachparker
 - + Gemeinschaftsräume vorhanden
- + Monatliches Wohngeld für Wohnung + TG-Duplex beträgt ca. 452 EUR
+ Für Wohnung und TG-Duplex existiert jeweils ein eigenes Grundbuchblatt

Kaufobjekt im Alleinauftrag
Wohnung, EBK, Keller = 470.000 EUR + TG-Duplex = 15.000 EUR =
Gesamtkaufpreis 485.000 EUR

Die Wohnung ist an eine berufstätige Einzelperson vermietet
Miete mtl.: ca. KM 1.135 EUR
Die Jahresnettokaltemiete beträgt ca. 13.620 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen!

Ausstattung:

*** Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und TG-Duplex in

guter Lage Waldtrudering ***

Ausschnitt:

- + Wohnanlage Baujahr 2007
- + 5-Parteienhaus
- + Erstbezug 2009
- + Solide Ziegelbauweise
- + Wärmedämmende Vollziegel / Wärmedämmverbundsystem
- + 2-Zi-Wohnung - 1. OG - Wohnfläche ca. 63 m² + Nutzfläche
- + Teilweise überdachter Balkon
- + Wohnzimmer mit Parkett
- + Hell gefliestes Vollbad mit Fenster
- + Moderne Küche mit EBK
- + Waschküche mit eigenem WMA
- + Eigenes Kellerabteil mit Strom und Licht
- + TG-Duplex - Vierfachparker
- + Heizung Erdgas
- + Fahrradbereich in der Tiefgarage
- + Gemeinschaftsräume vorhanden
- + u.v.m...

Lagebeschreibung:

*** Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und TG-Duplex in guter Lage Waldtrudering ***

Das Objekt befindet sich in 81827 München unweit der Wasserburger Landstraße in einer Seitenstraße. Die Region zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gepflegte kleine Wohnanlagen aus.

Der beliebte Stadtteil im Münchner Osten bietet Lebensfreude bei Tag und Nacht. Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor Ihrer Haustür. Durch die in der Nähe befindende Bushaltestelle " Von Erckertstraße " mit dem Bus 195 mit Anschluss an die S- und U-Bahn Trudering (S2, U2) sind Sie in kurzer Zeit in der Innenstadt sowie in den Außenbezirken Münchens. Die ideale Verkehrsanbindung spricht für diese Lage. Sie fahren nur fünf Minuten zum Autobahnring München Ost und sind sofort auf der Salzburger, Nürnberger und Passauer Autobahn. Die Infrastruktur bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service!
Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:



Wohnzimmer



Balkon_



Balkon



Wohnen Zugang Balkon



Küche

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

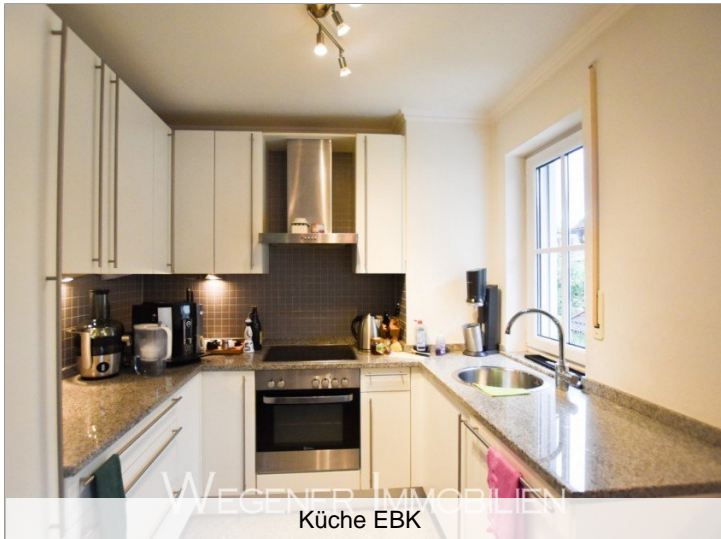
- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



Küche mit Theke



Schlafzimmer



Küche EBK



Schlafen



Geräumige Diele



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



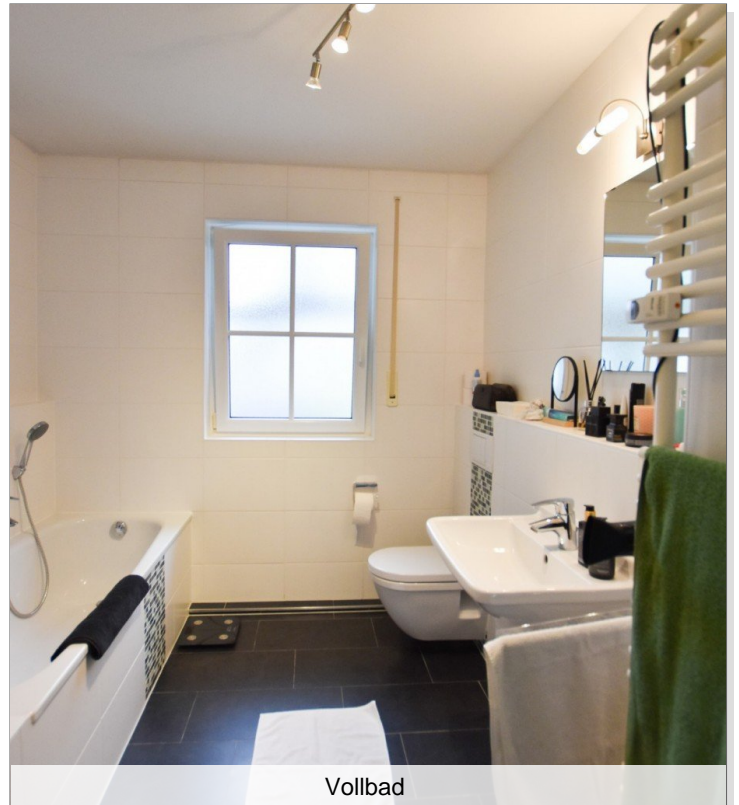
Vollbad mit Fenster



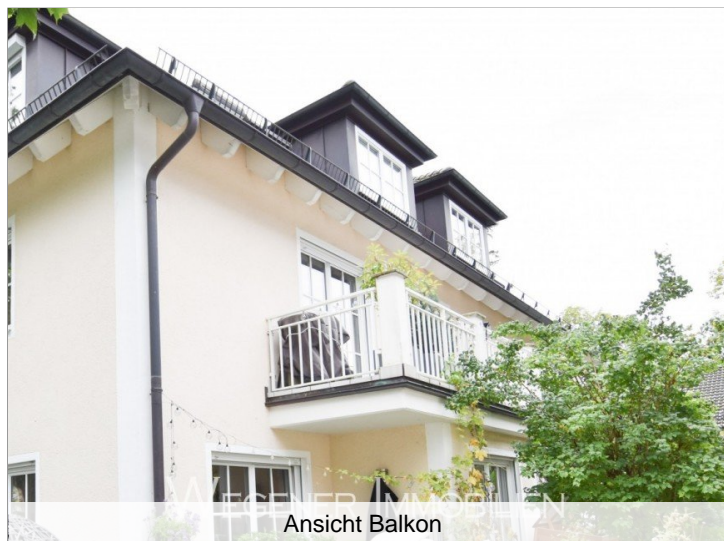
Ansicht



Tiefgarage



Vollbad



Ansicht Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



Hausflur

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1155-Gry4mH



