

EXPOSÉ

*** Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81827 München
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 45,10 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 231,- €
Etage: 1
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 285.000,-**

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

> 1 Zimmer

> 45,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1196-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81827 München
Baujahr	1996
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	45,10 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaufpreis	285.000,- €
Hausgeld (ca.)	231,- €
Etage	1
Balkon	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Duplex
Freiplatz	Kauf 14.000,- €
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	138 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-11-13
Energieausweis gültig bis	12.11.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,20 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	7 m²
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Provision für Käufer 2,38 %

Provision für Verkäufer 2,38 %

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

> 1 Zimmer

> 45,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1196-Gry4mH



*** Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG-Duplex in guter Lage in Waldtrudering ***

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines 1996 erbauten Mehrfamilienhauses im Villenstil in Waldtrudering.

Das großzügige Apartment verfügt über einen hellen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Vom Wohnbereich aus gelangt man in die separate Küche mit EBK. Eine praktische Abstellkammer befindet sich im Eingangsbereich.

*** Die Wohnung ist seit 2023 an eine berufstätige Einzelperson vermietet ***

Die Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte auch dem beiliegenden Grundriss.

Wohnen / Schlafen ca. 28,88 m², West-Balkon ca. 5,2 m², Küche ca. 4,9 m², Diele ca. 2,54 m², Bad ca. 4,42 m², Abstellkammer ca. 1,66 m²

Apartment, 1. Etage von 3 Etagen

* Baujahr 1996

* Ca. 45 m² Wohnfläche

* Praktischer und gut geschnittener Grundriss

* Separate Küche mit EBK

* Großer West-Balkon

* Eigenes Kellerabteil

* TG-Duplex, vom Haus aus erreichbar

* Monatliches Wohngeld ca. 231 EUR

* Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor

Kaufobjekt im Alleinauftrag

Wohnung + EBK + Keller + TG-Duplex = Gesamtkaufpreis 299.000 EUR

Die Wohnung ist seit 2023 an eine berufstätige Einzelperson vermietet:

KM 675 EUR + 50 EUR Duplex + 175 EUR Nebenkosten

Bitte senden Sie uns eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Wir setzen uns anschließend mit Ihnen in Verbindung.

Ausstattung:

*** Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering ***

**** Highlights

+ Gepflegte Wohnanlage

+ TOP Lage Waldtrudering

+ Gepflegtes Apartment 1. OG

+ Ca. 45 m² Wohnfläche

+ Wohnraum mit Parkett

- + Moderner Grundriss mit separatem Küchenbereich
- + Fenster mit Rollläden
- + Eigener Keller
- + TG Duplex
- + Gemeinschaftsräume vorhanden
- + uvm...

Lagebeschreibung:

*** Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering ***

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße in 81827 München-Waldtrudering. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und gepflegten kleineren Wohnanlagen.

Der beliebte Stadtteil im Münchner Osten bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Anbindung. Die Bushaltestelle Phantasiestraße mit den Buslinien 193 und N79 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von dort besteht Anschluss an die S- und U-Bahn in Trudering. So erreichen Sie sowohl die Münchner Innenstadt als auch die Außenbezirke schnell und unkompliziert.

Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut angebunden. Der Autobahnring München-Ost ist schnell erreichbar, von dort gelangen Sie direkt auf die Salzburger, Nürnberger und Passauer Autobahn.

Die Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

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 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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

> 45,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1196-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1196-Gry4mH



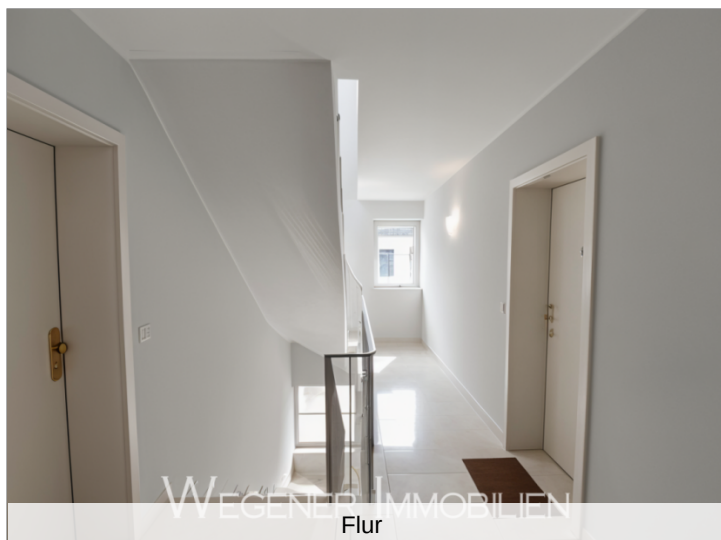
Wohnen / Essen



Badezimmer



Küche



Flur



Küche EBK



Waschküche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1196-Gry4mH



Tiefgarage



MFH



Duplexparker



Ansicht



Flur Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1196-Gry4mH



Bad



Zugang Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1196-Gry4mH



> 45,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1196-Gry4mH

LEGENDER IMMOBILIEN

Firmendaten:**Telefon:**

Mobil: +49 171 8007020

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (VfB) e.V)

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (vFb) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr

Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332

Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering

Truderinger Str. 296 - 81825 München

Öffnungszeiten in Trudering:

Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach
Absprache)

Ihre Notizen: