

## KAPITALANLAGE - DACHGESCHOSS-APPARTEMENT IN RUHIGER LAGE UNTERSENDLINGS



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 42 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1 + Küche + Bad+ Flur	<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Geschoss:</b>	Dachgeschoss	<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung

**Objekt:** Das ruhig gelegene Appartement befindet sich Ecklage im Dachgeschoss einer Wohnanlage bestehend aus 3 kleinen Gebäudeabschnitten mit 21 Wohneinheiten und einer Praxis und einem Gewerberaum. Der Grundriss selbst ist offen und sehr gelungen und funktionell. Das geräumige Wohn- und Schlafzimmer mit seiner derzeit offenen Bauweise zur Küche bietet durch 3 großen Dachgauben viel Platz und Nutzungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer Einbauküche und Theke zum Wohnzimmer ausgestattet. Das Bad mit Dachgaube hat eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Die gesamte Wohnung ist bis zum Giebel offen gehalten, was ein tolles Raumgefühl schenkt. Im Keller steht ein Waschraum zur allgemein Nutzung zur Verfügung. Zu der Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil. Die Wohnung ist seit vielen Jahren an eine guten Mieter vermietet, was der Zustand der Wohnung widerspiegelt. Der Duplexparker in der Tiefgarage ist ebenso vermietet. Die Mieteinnahmen für die Wohnung betragen EUR 590,- (netto).

**Lage:** Die Wohnanlage liegt im südwestlich des Stadtzentrums befindlichen Stadtteil Untersending an der Ecke Cimbernstraße - Werdenfelsstraße. Wenige Gehminuten zur Bushaltestelle Werdenfelsstraße, wie auch Waldfriedhof. Die U-Bahnhaltestelle "Holzapfelkreuth" ist ca. 1,5 km entfernt. In wenigen Gehminuten gelange Sie in den Münchner Südpark und sind so mitten im Grünen der Münchner City. Geschäfte des täglichen Bedarf sind im Umkreis von 500m erreichbar. Die A95 München-Garmisch und die A96 München Lindau sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Im Grünen und doch ganz nah am Stadtzentrum.

**Energetische Daten:** Es liegt ein bis zum 13.03.2029 gültiger Energieverbrauchsausweis vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 123 kwh/(m<sup>2</sup> ·a); Energieklasse D, Primärenergieverbrauch 135,3 kwh/(m<sup>2</sup> ·a). Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr der Anlagentechnik ist 2003.

**Übergabe :** nach Kaufpreiszahlung (Mieter wird mit übernommen)

**Wohngeld** rd. EUR 350,-

**Kaufpreis:** **310.000,- EUR inkl. Tiefgaragenplatz** Verhandlungsbasis

**\* Courtage:** 2% Käuferprovision zzgl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

**Zur Beachtung:**

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.

Christine Zapp Immobilien

Am Königsberg 2 – 82211 Herrsching/ Ammersee

Tel. (08152) 983234 – Mail: info@zapp-immobilien.de - www.Zapp-Immobilien.de

**Grundriss Dachgeschoss:**  
(nicht maßstabsgetreu)

