

„KAPITALANLAGE“ - 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Fürstenfeldbruck – Buchenau

Wohnfläche: ca. 77 m²

Geschosse 3. OG ohne Aufzug

Zimmer: 4 Zimmer + Küche + Bad + Balkon

Baujahr: 1963 (stark renoviert) zwischen 2012-2020)

Wohnung: Die im 3. Obergeschoss gelegene 4-Zimmer Wohnung mit Südbalkon ist eine Eckwohnung und ist in die Richtungen Osten, Norden und Süden ausgerichtet. Der praktische Grundriss bietet Küche, Bad, WC, wie vier gut geschnittene Räume und einen Südbalkon, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Das Bad ist mit Wanne, Waschmaschinenschluss und Fenster ausgestattet. Die Wohnung ist seit 2009 an die aktuelle Mieterin vermietet und daher als Kapitalanlage mit fast 3% Mietrendite bestens geeignet. Die Nettomiete beträgt EUR 940,- zzgl. NK EUR 220,- (Stand 2021)

Bei Eigenbedarf ist ebenso möglich, wenn eine Kündigung dem Voran geht.

Im Keller steht ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Zu der Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil.

Ort: Die Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Buchenau am westlichen Stadtrand.

Im Wohngebiet stehen Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von 500m schnell erreichbar. Das gute Busnetz bringt sie ins Zentrum (ca. 2 km) von FFB wie auch zur S-Bahn und auch den anderen Teilen der Kreisstadt. Die Bushaltestellen liegen ca. 300m entfernt und sind fußläufig schnell zu erreichen.

FFB hat eine gute Anbindung über die B471, die B2 an die Autobahn A8 München-Stuttgart und somit auch zur A9 (München-Umfahrung u. Nürnberger Autobahn). Der ca. 1,5 km entfernte S-Bahnhof Buchenau (S4) ist mit dem Rad oder per Bus mit der Buslinie 840, 838, 863 oder X900 in ca. 8-10 Minuten zu erreichen. In die Münchner City fahren Sie ca. 20 Minuten.

Das große Freizeitangebot, egal ob im sportlichen Bereich (Amper-Oase) oder mit kulturellen Veranstaltungen z.B. im Kloster Fürstenfeld runden das positive Gesamtbild der Kreisstadt Fürstenfeldbruck ab.

Heizung: Es liegt ein bis zum 25.08.2034 gültiger Energieverbrauchsausweis vor. Der

Energieverbrauchskennwert beträgt 79 kWh/(m² · a); Energieklasse C,

Primärenergieverbrauch 103 kWh/(m² · a). Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr der Anlagentechnik ist 2016.

Wohngeld: EUR 410,-

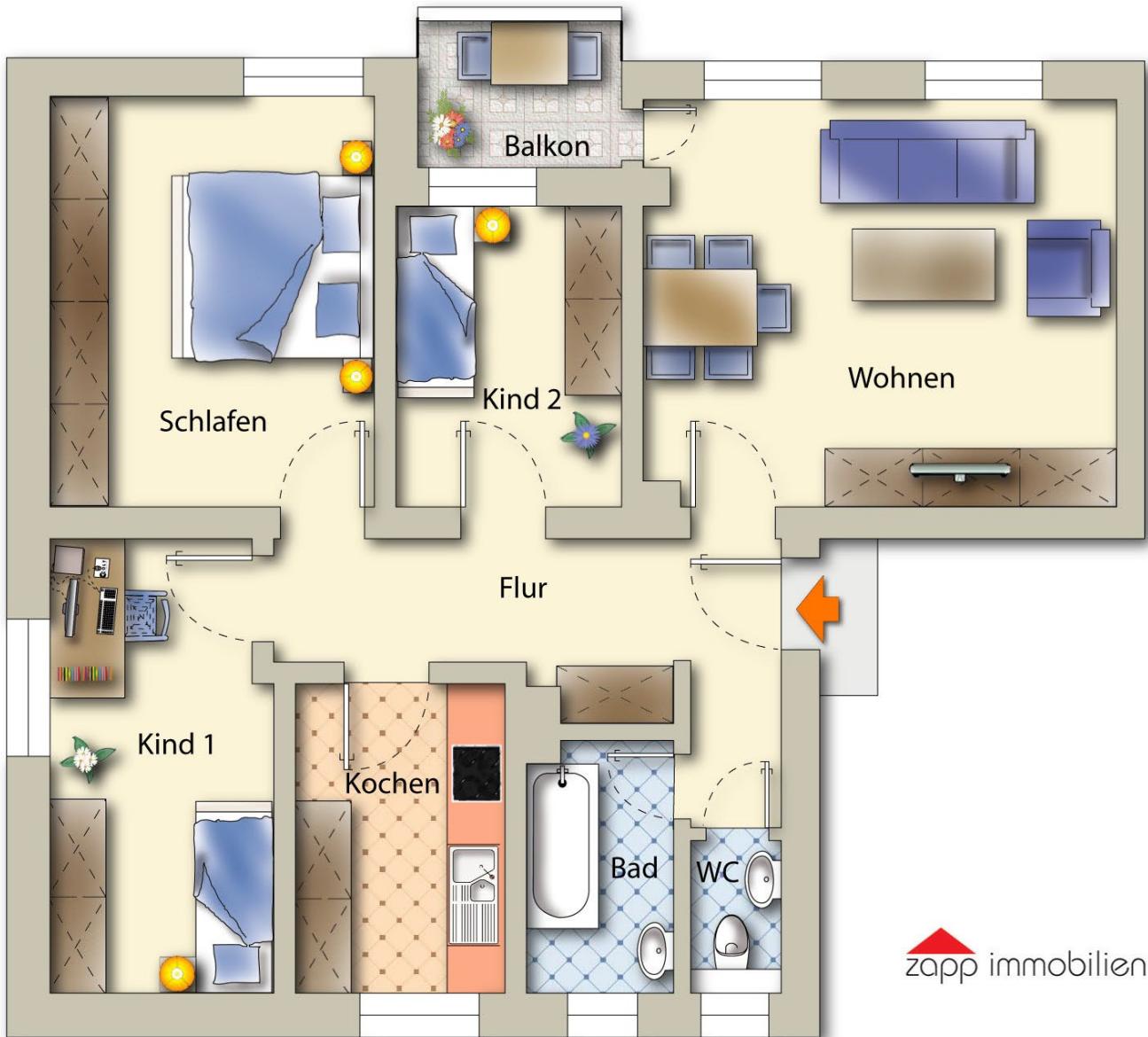
Übergabe: Nach Kaufpreiszahlung

Kaufpreis: € 349.000,- zzgl. Käuferprovision

*** Courteage:** 2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

GRUNDRISE

3. Obergeschoss



Zur Beachtung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind nur für den Empfänger selbst bestimmt und dürfen, ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Das Sachverständigenbüro Zapp war hier nicht involviert.