

Gepflegte, 2 Zimmer Etagenwohnung mit Westbalkon in zentraler Lage von Höhenkirchen

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 3126



Wohnfläche ca.: **51,70 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Gepflegte, 2 Zimmer Etagenwohnung mit Westbalkon in zentraler Lage von Höhenkirchen

Objekt ID	3126
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn / Höhenkirchen
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	51,70 m ²
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57% (inkl. gesetzl. MwSt. i.H. von 19%) vom beurkundeten Gesamtpreis. Nach der gesetzlichen Regelung ist mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	234 EUR
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hübsche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer begrünten Wohnanlage im Ortsteil Höhenkirchen. Die Wohnanlage wurde 1994 in massiver Ziegelbauweise erbaut. Der Wohnungseingang ist in einer Art "Haus in Haus Konzept" über eine Außentreppe bequem erreichbar. Im Eingangsbereich ist eine praktische Nische für eine Garderobe sowie eine kleine separate Abstellkammer. Die Wohnung ist teilweise mit Laminatboden und Fliesen ausgelegt. Über das Wohnzimmer ist der nach Westen, exponierte Balkon begehbar. Eine zweckmäßige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne, einer Toilette, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Unser Angebot wird durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenabstellplatz (kein Duplex) komplettiert. Im Gemeinschaftseigentum befindet sich noch ein Wasch- Trockenraum sowie ein Fahrradraum. Ein Hausmeisterservice ist ebenfalls vorhanden. Das Hausgeld beträgt seit Januar 2023 ca. 234 Euro. Die Wohnung ist seit dem Jahr 2009 zuverlässig vermietet.

Ausstattung

Zusammenfassung:

- Bj. 1997
- 2 ZKB Wohnung im 1. OG
- Wohnfläche ca. 51,7qm
- Küche mit zweckmäßiger Einbauküche
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Kleine Abstellkammer
- Balkon nach Westen
- Holzfenster doppelverglast mit Rollläden
- Laminat und Fliesen in der kompletten Wohnung
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz (kein Duplex)
- KP 295T€ zzgl. 25T€ TG = 320T€ Gesamtkaufpreis
- Wohnung ist seit 2009 zuverlässig vermietet
- Mieteinnahmen betragen 9.420€ (ohne Nebenkosten) / Jahr
- Keine Sonderumlagen geplant oder beschlossen

Sonstiges

Weitere Hinweise zum Angebot:

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Die zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis



Gültig bis	28.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Höhenkirchen-Siegertsbrunn befindet sich südöstlich von München. Begehr ist Höhenkirchen-Siegertsbrunn vor allem durch die optimale Kombination aus ruhiger und idyllischer Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur. Höhenkirchen verfügt über einen Autobahnanschluss an dem Autobahnring A99. Von hier gelangen Sie sowohl schnell in die Münchner Innenstadt als auch direkt nach Süden Richtung Alpen und Salzburg. Aber auch der Flughafen München sowie alle anderen Autobahnen rund um München sind schnell erreicht. Die S-Bahn (S7) liegt nur 5 Gehminuten entfernt und fährt im 20min Takt direkt in die Münchner City. Eine große Anzahl an Kinderkrippen und Kindergärten sowie zwei Grundschulen und ein neu errichtetes Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Des Weiteren wartet Höhenkirchen mit einer Vielzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf. Ferner sind immer mehr Tagescafés, Eisdielen und gute Restaurants/Biergärten im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben garantiert sportliche Betätigungsfelder für jedermann. Waldwege laden zum Radfahren und zum Joggen ein. In der Umgebung von Höhenkirchen stehen Ihnen alle Freizeitangebote zur Verfügung. Dies sind z.B. Fußballplätze, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze, Reiterhöfe, Radwege, usw. . Die nahen Skigebiete sind in ca. 30 Autominuten erreichbar.





Ansicht Westen



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Ansicht Südost



Ansicht Osten





Ansicht Nordost



Grundriss

Grundriss

