

Exposé

Wohnung in Fürstenfeldbruck

**PROVISIONSFREI: Kapitalanlage mit Weitblick –
Vermietete 2-Zimmer-Wohnung | 3,72 % Rendite**



Objekt-Nr. OM-433334

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	384 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss eignet sich ideal als Kapitalanlage im Münchner Einzugsgebiet.

Auf ca. 51 m² verteilen sich ein helles Wohnzimmer mit Balkonzugang, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne. Der Balkon bietet einen schönen Weitblick.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet (897 € mtl. Kaltmiete inkl. TG). Ein Aufzug, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Ausstattung

- 8. OG mit Aufzug
- Balkon mit Weitblick
- TG-Stellplatz separat ausgewiesen
- Modernisierung 2020
- Gas-Zentralheizung
- Kellerabteil

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

- Kaufpreis: 270.000 € zzgl. 19.000 € TG (Gesamt 289.000 €).
- Jahreskaltmiete: 10.752 € | Bruttorendite: 3,72 %.
- Hausgeld: 384 € mtl. (ca. 273 € umlagefähig).
- Provisionsfrei für den Käufer.

Lage

Gefragte Wohnlage in Fürstenfeldbruck mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die S-Bahn (S4) bietet eine direkte Verbindung nach München (ca. 25–35 Minuten) – ein wichtiger Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad/WC

Exposé - Galerie



Flur



Personenaufzug

Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Grundrisse

