

Exposé

Wohnung in Fürstenfeldbruck

Attraktive Eigentumswohnung zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-452401

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Roth

82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	43,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	272 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung besteht aus einem attraktiven Wohn- Esszimmer mit Designerelementen in Wohnzimmer und Badezimmer. Es wurde Echtholzparkett und Naturstein verlegt.

Ein Glasfasseranschluss ist in der Wohnung installiert, zusätzlich gibt es weitere Möglichkeiten von Multimediaanschlüssen.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fenstern und einer 2qm großen Wellness-Dusche. Im Bad befindet sich außerdem ein Wäschetrockner. Das Badezimmer wurde 2021 neu gestaltet und mit hochwertigen Armaturen, Naturstein und Handtuchheizung modernisiert.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine abgetrennte Küche mit großem Fenster. Die Küche besticht durch gut genutzte Platz- und Staumöglichkeiten, sowie über einen Induktionsherd, einem modernen Backofen mit unterschiedlichen Sonderfunktionen, einem Kühlschrank und einem separaten Gefrierschrank.

Die Küche wurde vor 6 Jahren auf Maß eingebaut.

Es befindet sich im Eingangsbereich und im Wohnzimmer je ein Einbauschränk mit viel Platz zum Unterbringen. Ein Glastisch, Stühle und eine Designerlampen sind in der Wohnung bereits vorhanden.

Die Wohnung verfügt über einen ca. 3qm großen Balkon, der im Sommer bis spät abends Sonne bietet.

Zur Wohnung gehört ein absperrbares Kellerabteil.

Einbauten müssen beim Erwerb abgelöst werden sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ein privater Stellplatz ist vorhanden, allerdings nicht im Kaufpreis inklusive.

Das Wohnhaus verfügt über 2 Eingänge. Einer der Eingänge ist barrierefrei.

Die Heizung und das Warmwassersystem wurde 2019 erneuert und auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich zurzeit auf 770€ Kaltmiete. Für den Stellplatz sind es noch zusätzlich 40€, daher Kaltmieteinnahmen 810€ monatlich.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fenstern und einer 2qm großen Wellness-Dusche. Im Bad befindet sich außerdem ein Wäschetrockner. Das Badezimmer wurde 2021 neu gestaltet und mit hochwertigen Armaturen, Naturstein und Handtuchheizung modernisiert.

Besonders hervorstechend sind die 2 eingebauten Schiffsluken. (Siehe Bilder)

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine abgetrennte Küche mit großem Fenster. Die Küche besticht durch gut genutzte Platz- und Staumöglichkeiten, sowie über einen Induktionsherd, einem modernen Backofen mit unterschiedlichen Sonderfunktionen, einem Kühlschrank und einem separaten Gefrierschrank.

Die Küche wurde vor 6 Jahren auf Maß eingebaut.

Es befindet sich im Eingangsbereich und im Wohnzimmer je ein Einbauschränk mit viel Platz zum Unterbringen. Ein Glastisch, Stühle und eine Designerlampen sind in der Wohnung bereits vorhanden.

Die Wohnung verfügt über einen ca. 3qm großen Balkon, der im Sommer bis spät abends Sonne bietet.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in Fürstenfeldbruck. Zu Fuß erreichen Sie das Naherholungsgebiet, sowie ein Hallen- und Freibad mit Saunalandschaft, mehrere Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Bars und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Die S-Bahn ist sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus zu erreichen. Von dort aus gelangen Sie in etwa 25 Minuten nach München.

Auch die Verkehrsanbindung von Fürstenfeldbruck ist hervorragend. Über die B471 erreichen Sie in kürzester Zeit die A8 (München-Stuttgart), sowie die A96 (München-Lindau). Der direkte Anschluss an die B2 bringt Sie auch in kurzer Zeit an die A99 (Dreieck München-Süd-West).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

