

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

Renditeobjekt - 2 Zi Wng Unterschleißheim, sehr gut vermietet, Top-Zustand



Objekt-Nr. OM-455145

Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schafflik

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2.OG eines kleineren MFH, 2. OG, Lift vorhanden, Waschküche im Keller, Kellerabteil, Einzelstellplatz in TG. Die 1983 errichtete Wohnanlage ist in sehr gutem, gepflegten Zustand ohne Sanierungsrückstau. Die Wohnung ist in sehr gepflegtem, guten Zustand. Einbauküche, Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, Balkon. Badezimmer gepflegt, Modernisierung zu überlegen.

Wohnung ist sehr gut mit Indexmietvertrag fest bis 04_2028 vermietet, mtl. Kaltmiete 1333 EUR plus 250 EUR Nebenkosten, Warmmiete 1.583,00 EUR incl. Tiefgarage. Jährliche Indexmietanpassung vereinbart. Sehr zuverlässige Mieter- 2 Personen.

Interessantes Renditeobjekt , auch für spätere Eigennutzung geeignet.

A well-laid-out 2-room apartment located on the 2nd floor of a smaller multi-apartment building. The building features an elevator, a communal laundry room in the basement, a private storage unit, and an individual parking space in the underground garage. Built in 1983, the residential complex is in very good, well-maintained condition with no backlog of necessary renovations. The apartment itself is in very good, well-kept condition; it features a fitted kitchen, a storage closet with a washing machine connection, and a balcony. The bathroom is well-maintained, though modernization might be worth considering.

The apartment is currently rented out under very favorable terms via a fixed-term indexed rental agreement valid until April 2028. The monthly base rent is €1,333, plus €250 in service charges, resulting in a total monthly rent of €1,583.00 (including the underground parking space). Annual rent adjustments based on the consumer price index have been agreed upon. The tenants—a couple of two people—are very reliable.

This property represents an attractive investment opportunity, also suitable for future owner-occupancy.

Ausstattung

Gepflegte solide Ausstattung ohne akuten Renovierungsbedarf.

Badezimmerausstattung aus dem Baujahr 1983.

Fenster (Kunststoff weiss) wurden vor einigen Jahren schon erneuert.

Well-maintained, solid fixtures and fittings requiring no immediate renovation.

Bathroom fixtures date from the year of construction (1983).

The windows (white PVC) were replaced several years ago.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Reiner Privatverkauf aus Altersgründen. Besichtigungen selbstverständlich nach Absprache möglich.

Lage

Die Wohnanlage liegt sehr gut und verkehrsgünstig im Zentrum von Unterschleißheim-Fussweg zur S-Bahn-Haltestelle und zum Marktplatz 4 Minuten- trotzdem ruhig durch vorgelagertes Haus zur S-Bahn. Große, gepflegte Grünflächen.

Unterschleißheim ist über die nahegelegene Autobahn bestens angebunden; die S-Bahn-Station liegt auf der Flughafenlinie. Durch die Nähe zu München und zum Flughafen

München optimale Lage. Unterschleißheim bietet alle Schulen, Kindergärten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

The residential complex is excellently situated and enjoys convenient transport links right in the center of Unterschleißheim—just a four-minute walk to both the S-Bahn station and the market square. Nevertheless, the location remains quiet, thanks to a building positioned in front of the complex that shields it from the S-Bahn line. The grounds feature extensive, well-maintained green spaces.

Unterschleißheim is superbly connected via a nearby highway, and its S-Bahn station is located directly on the airport line. Its proximity to both Munich and Munich Airport makes for an optimal location. Unterschleißheim offers access to all levels of schooling and kindergartens, as well as numerous shopping opportunities.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten mit Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon/Loggia



Diele_Flur



Wohnzimmer_Zugang zur Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauküche links

Exposé - Galerie



Einbauküche rechts



Abstellkammer mit Anschluss WM

Exposé - Galerie

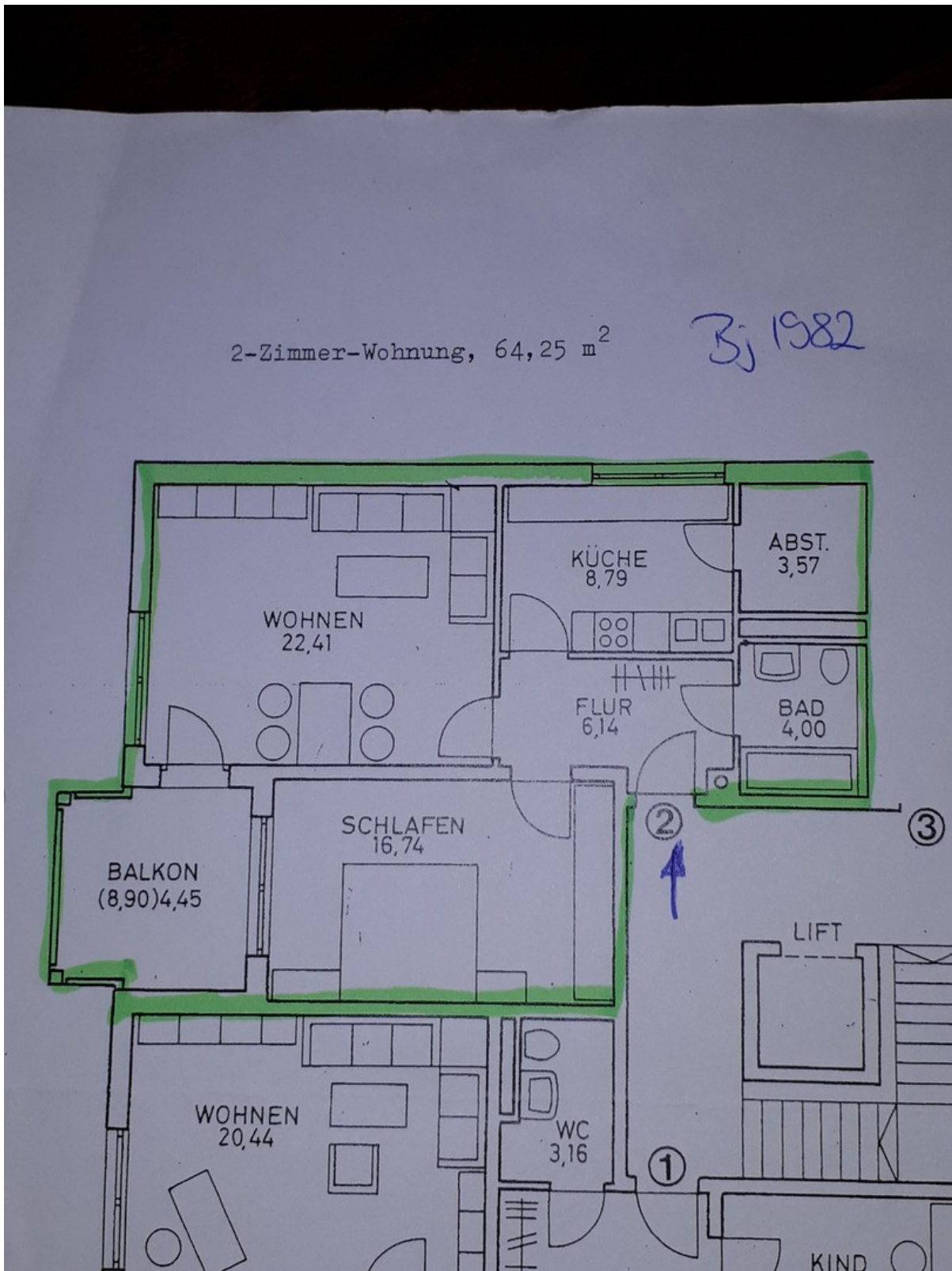


Badezimmer links



Badezimmer rechts

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung