

# Exposé

## Wohnung in Fürstenfeldbruck

**Modern renovierte 4-Zimmerwohnung mit herrlichem  
Blick in zentraler Lage in Fürstenfeldbruck**



Objekt-Nr. OM-456163

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Possinger, BPFS GmbH

Am Drudenbogen 21  
82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	375 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, hervorragend geschnittene 4-Zimmerwohnung befindet sich im obersten Stockwerk (7. Etage), selbstverständlich mit Aufzug, einer gepflegten Wohnanlage aus den 70er Jahren im Stadtteil Buchenau. Vom überdachten Westbalkon haben Sie einen herrlichen Blick in die Weite.

Die Wohnung wird in Kürze saniert.

Sie betreten die Wohnung von einem hellen Flur mit Lichtkuppel in einen großzügigen Eingangsbereich, der variable Gestaltungsmöglichkeiten bei der Möblierung bietet. Von diesem gelangen Sie auf der linken Seite zuerst in eines der beiden rund 10 qm großes Kinderzimmer und anschließend in das knapp 14 qm große Schlafzimmer. Neben diesem liegt das komfortable Bad und gleich daneben das Gäste-WC. Auf der rechten Seite des Eingangsbereiches befindet sich ein weiteres großes etwa 13 qm großes Kinderzimmer. Links davon gelangt man in den toll geschnittenen mehr als 25 qm großen Wohn-Essbereich mit offener Küche und dem herrlichen Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein ca. 5 qm großer Kellerraum.

Ein Wasch- und Trockenraum befindet sich im Untergeschoss.

## Ausstattung

Folgende Interessenten möchten wir aufgrund der obigen Ausführungen zum Kauf dieser Wohnung ansprechen und nennen Ihnen die dafür ausschlaggebenden Gründe:

**Eigennutzer:**

Erfüllen Sie sich ohne wirtschaftliches Risiko den Traum von der eigenen Wohnung und machen Sie sich vom Wohnen zur Miete unabhängig!

Der Preis in Höhe von EUR 395.000.- nach erfolgter, qualitativ hochwertiger Sanierung ist für diese Wohnung außergewöhnlich günstig.

Für Sie als Selbstbezieher ergibt sich auf Basis des aktuellen Zinsniveaus eine moderate Finanzierungsbelastung, die bei einem Einsatz von rund 20% Eigenkapital in etwa der für diese Wohnung zu zahlenden Miete entspricht. Daher ist der Kauf besonders für Sie interessant, wenn Sie nicht mehr von Vermietern und Mieterhöhungen abhängig sein, sondern unbeschwert im eigenen Wohneigentum leben möchten. Über die Tilgung entschulden Sie jeden Monat Ihre Immobilie, profitieren von den Wertsteigerungen über die weiteren Jahre und bauen sich so ein kleines Vermögen auch für das Alter auf.

**Kapitalanleger:**

Die Wohnung eignet sich für Sie als Kapitalanleger aufgrund der sehr hohen Abschreibungsmöglichkeiten und äußerst guten Vermietbarkeit dieses Standortes als renditestarkes Investment. Sie sichern sich so langfristige Erträge, die weit über den Ertragsmöglichkeiten im Vergleich zu einem Investment im Raum München stehen.

Folgende zwei alternativen Szenarien beim Erwerb bieten wir Ihnen als Investor an:

1. Kauf des unsanierten Objektes und dadurch Nutzung der sofortigen steuerlichen Absetzbarkeit der kompletten Sanierungskosten in Höhe von rund EUR 45.000.- als Werbungskosten:

Zur steuerlichen Optimierung ist es sinnvoll, den Kaufvertrag über die Wohnung bereits vor deren Sanierung abzuschließen, um so den optimalen Steuervorteil von bis zu EUR 19.000.- zu generieren. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen werden über einen entsprechenden Sanierungsvertrag durch uns durchgeführt. In diesem Bereich sind wir langjährig und erfolgreich tätig. Sie müssen sich also um nichts kümmern.

Was für den Eigennutzer gilt, gilt auch für Sie als Kapitalanleger nach erfolgter Sanierung. Die Mieteinnahmen decken bei einem moderaten Eigenkapitaleinsatz nahezu die Finanzierungskosten liquiditätsmäßig ab. Hinzu kommen jedoch die immensen, steuerlichen

Abschreibungsmöglichkeiten auf die Gebäudekosten. Über ein entsprechendes Restwertgutachten vor Durchführung der Sanierung wird der jährliche Abschreibungssatz auf den Gebäudeanteil zusätzlich erhöht. Eine steuerliche Besonderheit beim Erwerb einer unsanierten Wohnung liegt darin, dass ein Investor die gesamten Renovierungskosten als Aufwand entweder sofort abschreiben oder je nach steuerlicher Situation über maximal fünf Jahre verteilen kann. Dieser Vorteil erhöht Ihre Rendite und die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals enorm.

## 2. Kauf nach vollständiger Sanierung der Immobilie:

Sollten Sie es als Investor bevorzugen, die Wohnung erst nach der kompletten Sanierung zu erwerben, entfällt zwar der hohe Steuervorteil aus der Absetzbarkeit der Sanierungskosten.

Dennoch ist der Kauf dieser Immobilie in dieser begehrten Lage aufgrund der sehr guten Vermietbarkeit in Verbindung mit dem äußerst attraktiven Kaufpreis ein ertragreiches Investment. Sie sichert Ihnen eine gute Rendite und bietet Ihnen ein großes Wertsteigerungspotenzial in den nächsten Jahren auch für einen späteren Wiederverkauf.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Nutzen Sie die Möglichkeit zu einem persönlichen Gespräch, in dem wir Ihnen als Investor wie auch als Selbstbezieher die Vorteile eines Erwerbs ausführlich erläutern werden, um sich vom Kauf dieser Immobilie zu überzeugen.

Wir kümmern uns selbstverständlich auch um Ihre Finanzierung zu den bestmöglichen Konditionen aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt.

Über eine Reservierung sichern Sie sich den exklusiven Zugriff auf diese Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 015165173317 oder Ihre Kontaktaufnahme per Mail!

## **Lage**

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat eine sehr gute Lage im Westen von München, nur knapp 30 km vom Stadtzentrum München entfernt. Das Flair einer Kleinstadt zeigt sich fast überall, angefangen von dem gemütlichen Stadtkern über das moderne direkt an der S-Bahn gelegene Stadtteilviertel Buchenau. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kindergärten und Schulen, Kulturstätten (großes Kino) sowie Sportstätten wie auch Ärztehäuser sind im nahen Umkreis der Wohnung vorhanden.

Die herrliche, sehr grüne Umgebung mit den zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten zu den verschiedenen Seen im Westen sorgt für eine Atmosphäre des Wohlfühlens und einen Ort der Entspannung.

Nachdem die Stadt München sowie der umgrenzende Speckgürtel immer teurer werden und die Lebensqualität durch die überfüllte Stadt speziell für Familien mit Kindern sowie ältere Menschen weiter abnimmt, zeichnen sich die viel persönlicher und familiärer im Umland liegenden Lebensräume mit hervorragender Infrastruktur und entspannter Lebensmöglichkeit als die immer attraktiver werdenden Lebensmittelpunkte aus. Das aktuelle Preisniveau ist hier noch sehr günstig, allerdings mit steigender Tendenz und wird auch in den nächsten Jahren weiter nach oben gehen. Daher ist heute der richtige Zeitpunkt, in diesen Lagen als Kapitalanleger zu investieren oder sich den Wunsch von der eigenen Immobilie zur Selbstnutzung zu erfüllen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Blick vom Balkon

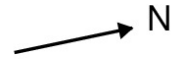
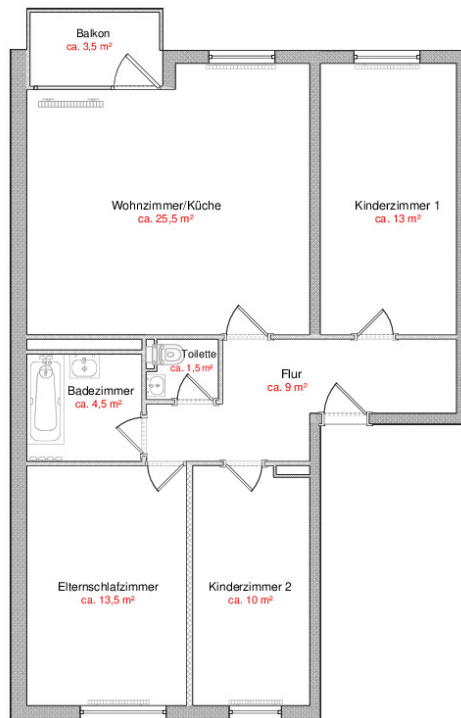
# Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Am Drudenbogen 21, FFB