

Exposé

Erdgeschosswohnung in Grünwald

**schöne Wohnung/Büro/Lager,gr.Terrasse,viel grün,
ökologisch isoliert, Sichere Gewerbesteuerersparnis**



Objekt-Nr. **OM-469139**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.499 € + NK**

Ansprechpartner:
. Günter

82031 Grünwald
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	8.247 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bungalow artiges Gebäude mit eigenem Eingang

- moderne Räume mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
- in einem grünen, großen uneinsehbaren Garten mit vielen Bäumen
- Gebäude OPTIMAL ökologisch isoliert (10cm Kork)

AUCH AN SEHR HEISSEN TAGEN, GESUNDES ANGENEHMES RAUMKLIMA ohne Klimaanlage!

(im Sommer kühl im Winter günstige Heizkosten)

Gewerbesteuersatz nur 240% - eine der niedrigsten im Großraum München

Ausstattung

Das Objekt eignet sich hervorragend als Wohnung mit/oder Büro oder Kanzlei .

- Durch das Vollbad ist auch ein Gästeschlafzimmer möglich

(Damit können teure Übernachtungskosten gespart werden und es ist jederzeit verfügbar)

Das Objekt wurde vor ca. 10 Jahren komplett saniert:

-
- Neue 3 fach verglaste Fenster/Panoramafenster
 - komplett neue Elektroinstallation (viele Steckdosen)
 - komplette neue Sanitärinstallation in Edelstahl
 - Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
 - schöne pflegeleichte Fliesenböden in allen Räumen

(Hunde oder sonstige Haustiere damit möglich,

Zuschlag je Tier EURO 29,-)

- 1 Vollbad

(gr.1,8m Badewanne und extra Dusche)

- Gäste-WC mit Dusche

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Altersbedingt gibt der derzeitige Mieter das Büro nach 11 Jahren auf.

Bei Bedarf kann die Einrichtung teilweise kostenlos übernommen werden und der Rest preisgünstig

erworben werden.

Langfristige Vermietung erwünscht.

Ich wohne 35 Km vom Objekt entfernt, bitte daher telefonisch Tel.:0160-4405481
Besichtigungstermine vereinbaren.

Alle Preise zuzüglich MWST

Lage

Die Gemeinde Grünwald liegt ca. 14 km südlich der Münchner Innenstadt am Ufer der Isar und zählt zu den schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Große Villenanwesen und schöne Einfamilienhäuser prägen den repräsentativen Charakter der Gegend.

Viele Geschäfte (Banken, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, exclusive Boutiquen, sowie vielfältige Geschäfte,

Resturant und Cafes sowie eine Auswahl an Sport- und Fitnessmöglichkeiten gibt es im grünen Grünwald.

Das Objekt Liegt sehr nahe an der nächsten Trambahnhaltestelle (ca.3 Minuten zu Fuß) und ist auch

verkehrsmäßig optimal erreichbar.

Repräsentatives Umfeld mit etablierten Unternehmen, Kanzleien und Medienfirmen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

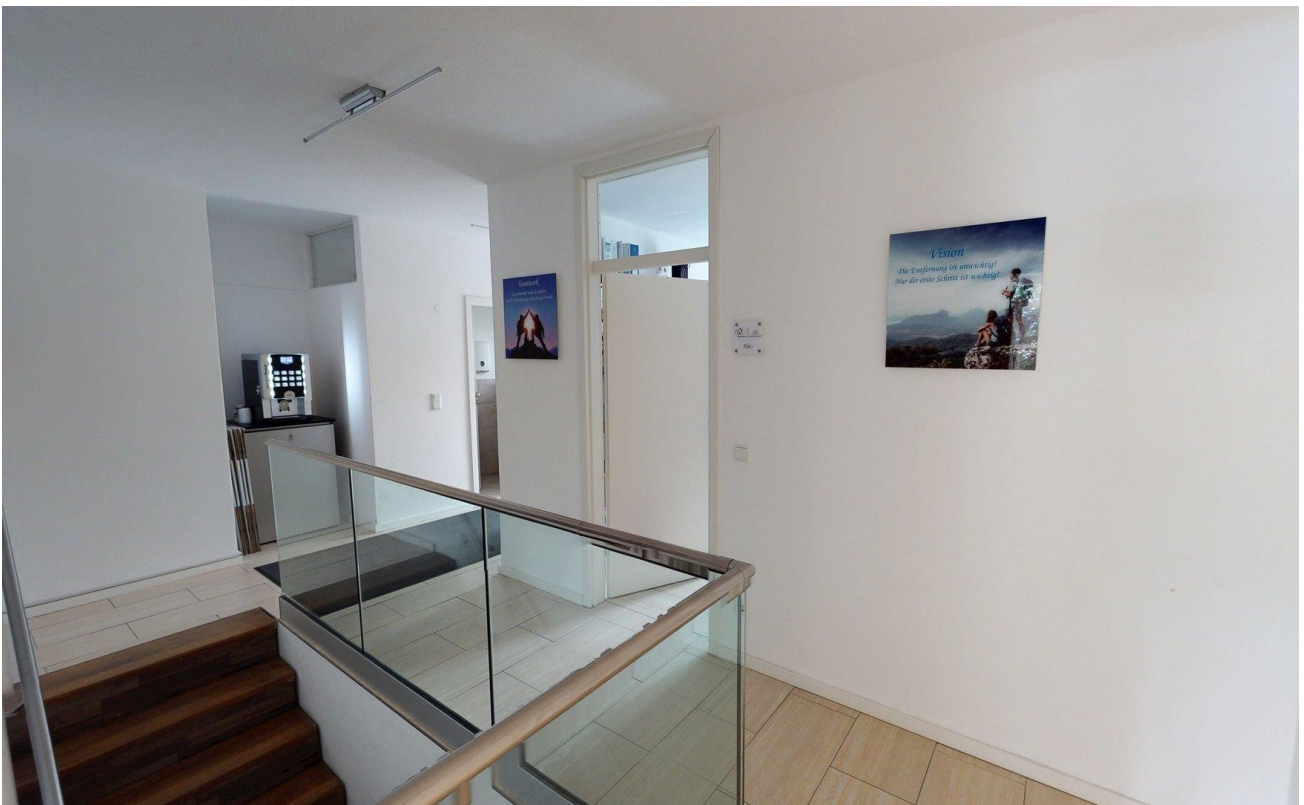


Eingang/Bungalow

Exposé - Galerie



Büro



Flur/Kaffemaschine

Exposé - Galerie



Büroansicht



Büroansicht

Exposé - Galerie



Büroansicht



Übernachtungsmöglichkeit

Exposé - Galerie



Voll-Bad (WB,Bidet,Touilette)



Bad Badewanne+Dusche