

# Exposé

## Wohnung in Derching

### 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon & Garage - provisionsfrei - in Derching / Friedberg



Objekt-Nr. OM-470421

#### Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Scherer

86316 Derching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	207 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer kleinen, ruhigen Wohnanlage mit nur 12 Parteien.

Wohnungsdetails

Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

Wohnbereich: Großzügiges, helles Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>.

Schlafbereiche: Zwei große, gut geschnittene Schlafzimmer.

Außenbereich: Balkon in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne

Zusatzflächen: Eigenes Kellerabteil (5,6 m<sup>2</sup>) sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum.

Parken: Eigene, abschließbare Einzelgarage.

Finanzielle Kennzahlen & Basisdaten

Baujahr Gebäude: 1975

Kaltmiete: 700,00 EUR / Monat

Hausgeld: 207,00 EUR / Monat

Hausverwaltung: Das Objekt wird durch eine sehr engagierte, inhabergeführte Verwaltung betreut, die sich proaktiv um den Werterhalt und die Anliegen der Eigentümer kümmert.

Bereits durchgeführte Sanierungen

Dämmung: Die Giebelwand wurde mit 100 mm gedämmt.

Fenster: Austausch der giebelseitigen Fenster erfolgt.

Dach: Dämmung des Dachgeschosses (zwischen den Sparren sowie auf der obersten Geschossdecke); umlaufend gedämmte Dachgauben.

Technik & Zukunftsperspektive

Wärmepumpentauglichkeit: Das Gebäude wurde erfolgreich auf eine Umstellung auf eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe geprüft.

Effizienz: Die Vorlauftemperatur der bestehenden Heizkörperkreise wurde erfolgreich in der Praxis getestet (Absenkung auf 58 °C ohne negative Rückmeldungen der Mieter), was die gute energetische Ausgangslage belegt.

Rücklagen: Kontinuierliche und solide Rücklagenbildung zur langfristigen Werterhaltung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie

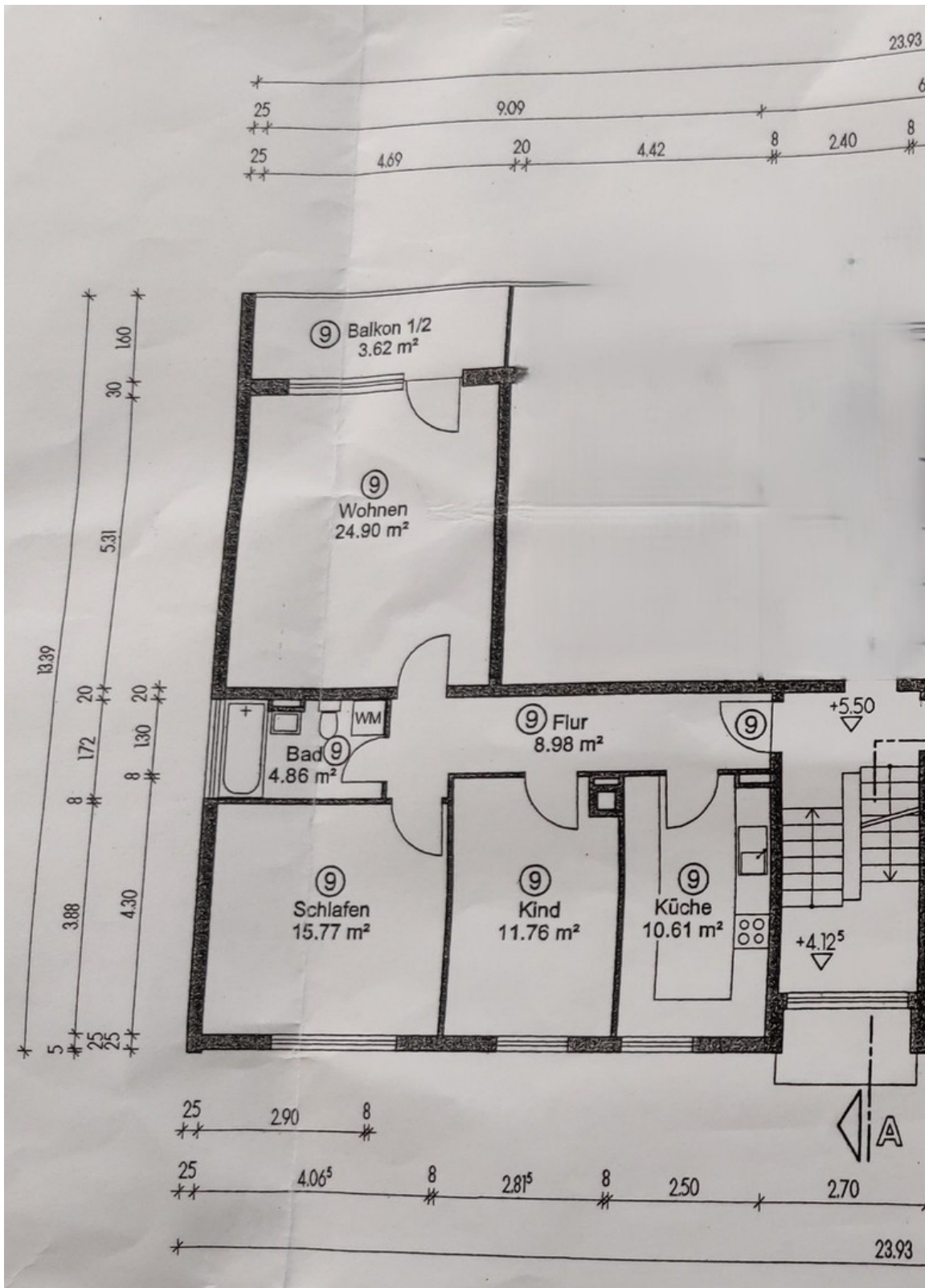


Balkon



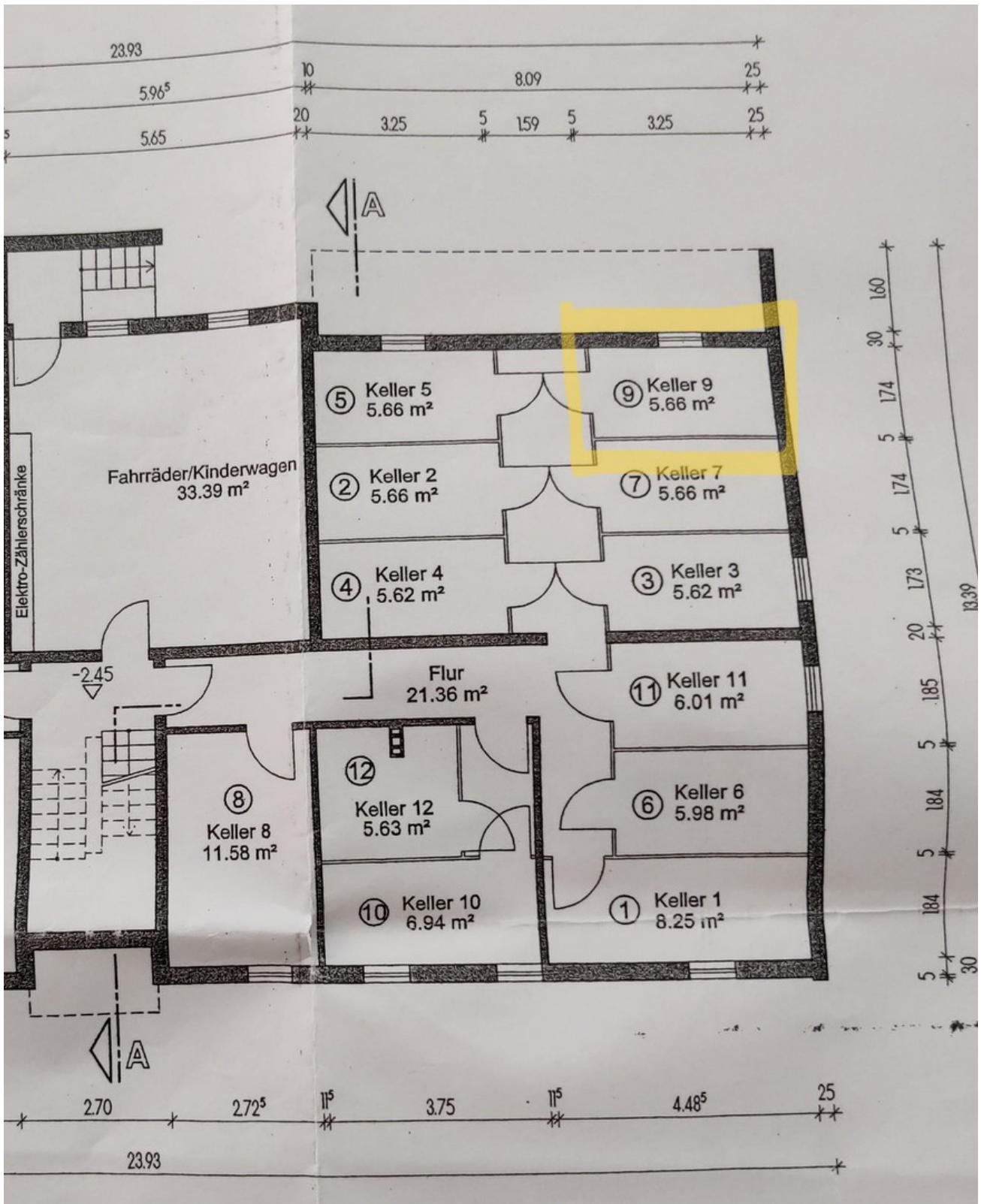
Garage

# Exposé - Grundrisse



Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Kellerabteil