

Kapitalanlage für Sicherheitsbewusste

85737 Ismaning, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-003754



Wohnfläche ca.: **39,60 m²** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **205.000 EUR**



Kapitalanlage für Sicherheitsbewusste

Objekt ID	MM-003754
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	85737 Ismaning Bayern
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	39,60 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse West, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	179 EUR
Miete pro m ²	14,65 EUR
Nettorendite (Soll)	3,40 %
Mieteinnahmen (Soll)	7.680,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	205.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese urgemütliche Wohnung mit Abendsonne-Balkon eignet sich optimal als Kapitalanlage für Sicherheitsbewusste. Große Balkontüren machen den Wohnbereich und die Küche hell und einladend. Die nahezu 40 Quadratmeter sind sehr gut geschnitten und bieten so genug Raum für eine Person. Die Wohnung ist aktuell gut und zuverlässig vermietet und bietet noch Entwicklungspotenzial. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz stellt ein zusätzliches Plus für die Vermietung dar.

Dieses Haus wurde 1989 gebaut, erst 2020 wurden große Investitionen in die Instandhaltung getätigt. Weitere Maßnahmen sind an der sehr gepflegten Immobilie derzeit nicht geplant, wobei die WEG über eine gesunde Rücklage verfügt.

Besonderheit: Sie fragen sich, warum diese Wohnung so bezahlbar ist? Sie liegt auf einem Erbbaurechtsgrundstück, welches der Kirche gehört. Die Vertragslaufzeit beträgt noch ca. 40 Jahre. Gerade in unseren Zeiten steigender Zinsen und hohen Grundstückspreisen eine ideale Alternative! Finden Sie das Angebot passend und interessant? Dann kontaktieren Sie uns jetzt gerne! Gerne klären wir Ihre Fragen und senden Ihnen ein ausführliches Exposé.

Ausstattung

- Nähe zum Busbahnhof/S-Bahnhof, sehr gute Verkehrsanbindung
- 39,60 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- 1 Zimmerapartment
- Bodenbeläge Parkett/Teppich/Fliesen
- Einbauküche
- Balkon Westausrichtung
- Außenstellplatz für die Bewohner
- Kellerabteil
- Kaltmiete 580,00 € pro Monat für die Wohnung und 60,00 € für den Tiefgaragenstellplatz
- Bruttorendite ca. 2,8% - Kaltmiete insgesamt 640,00 € abzgl. Erbbauzins 126,80€ (80% bei Eigennutzung)
- Entwicklungspotential Bruttorendite über 3% möglich
- Instandhaltung Fenster und Fassade in 2020
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.2021: 64.050,34 €
- Dusche
- Massivbauweise
- Kabel-/Sat-TV

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	96,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Ob Pendler, Rentner oder Singles – diese Wohnung bietet optimale Anbindung. Der tägliche Bedarf kann völlig problemlos zu Fuß in der näheren Umgebung erledigt werden. Zum S-Bahnhof und Busbahnhof sind es ebenfalls nur 2 Gehminuten. Von hier aus gelangen Sie zügig nach München oder zum Flughafen – auch mit dem PKW über die B471 und A99. Doch so zentral diese Immobilie liegt, so ruhig und grün ist auch die Umgebung. Die gepflegten Gartenflächen der Wohnanlage vermitteln Naturnähe und Freiraum. Ismaning gilt als Standort vieler namhafter Arbeitgeber. Naherholung und ausgiebige Strecken zum Spazieren oder Fahrradfahren finden Sie in den bequem zu erreichenden Isarauen sowie dem Ismaninger Weiher. Zahlreiche Sportvereine und Kursmöglichkeiten runden das Angebot ab.





Kapitalanlage mit sicheren Zinsen



Blick ins Grüne vom Balkon



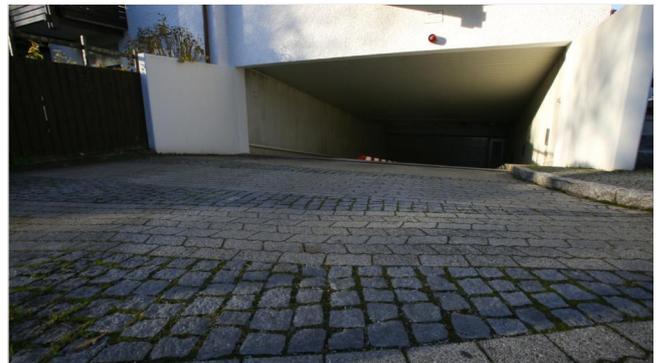
Westansicht



Ansicht Innenhof



Gartenfläche



Tiefgarageneinfahrt



Grundriss

Grundriss

