

Zentral, hell & gemütlich

82178 Puchheim / Puchheim-Bahnhof, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-002408



Wohnfläche ca.: **68 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **299.000 EUR**



Zentral, hell & gemütlich

Objekt ID	MM-002408
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82178 Puchheim / Puchheim-Bahnhof Bayern
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	68 m ²
Nutzfläche ca.	4 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1973
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Hausgeld	243 EUR
Miete pro m ²	9,41 EUR
Nettorendite (Ist)	2,56 %



Kaufpreis

299.000 EUR



Objektbeschreibung

Kapitalanlage gesucht? Gefunden!

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung als Kapitalanlage? Dann möchte ich Ihre Aufmerksamkeit auf diese sehr gepflegte Wohnung im Herzen von Puchheim-Bahnhof lenken. Sie befindet sich im ersten Stock eines Wohn- und Geschäftshauses. Sie hat mit ihren knapp 70m² die besten Voraussetzungen dafür.

Diese sind aufgeteilt auf zwei Zimmer, eine Küche mit separatem Essbereich, ein innenliegendes Wannenbad, den Flurbereich und einen Balkon.

Während das Schlafzimmer mit Teppich ausgelegt ist und das Wohnzimmer einen Laminatboden besitzt, sind die anderen Bereiche incl. Balkon mit Fliesen ausgestattet.

Über den Flurbereich gelangt man in das weiß geflieste Wannenbad und den zentral gelegenen Essbereich. Von diesem hat man Zugang zur Küche und dem Schlaf- und Wohnbereich. An den Wohnbereich schließt sich der Balkon an.

Die Einbauküche verfügt über alle gängigen technischen Geräte, wie Kühlschrank, Backofen mit Cerankochfeld, Geschirrspüler und Spüle, sowie ausreichend Arbeitsfläche und geräumige Ablageflächen in den Wand- und Hängeschränken.

Der geräumige Essbereich bietet ausreichend Platz für mind. 4 Personen. Von hier aus gelangt man in das helle, geräumige und zum ruhigen Innenhof gelegene Schlafzimmer.

Auch das Wohnzimmer ist hell, geräumig, stilvoll eingerichtet und bietet genügend Platz für einen Sitz und Couchbereich. Der Balkon bietet Platz für zwei Stühle und einen kleinen Tisch.

In 2019 wurde die gesamte Wohnung mit hochwertigen Schallschutzfenstern und Rolläden ausgestattet. Zur Wohnung gehört auch noch ein ca. 4m² großes Kellerabteil.

Seit nun fast acht Jahren fühlen sich die dort lebenden Mieter schon sehr wohl. Das liegt auch an der sehr zentralen Lage und den damit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas, sowie Ärzten, Apotheken und allen anderen Geschäften und Einrichtungen.

Ausstattung

-2,5 Zimmer Etagenwohnung im 1. Obergeschoss

-68,04 m² Wohnfläche

-Einbauküche

-Balkon

-Kellerabteil ca. 4m²

-Zentrumsnah

-Wannenbad

-Neue Fenster incl. Rolläden (2019)

-Sehr gepflegt

-Vermietet

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. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. 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	11.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F

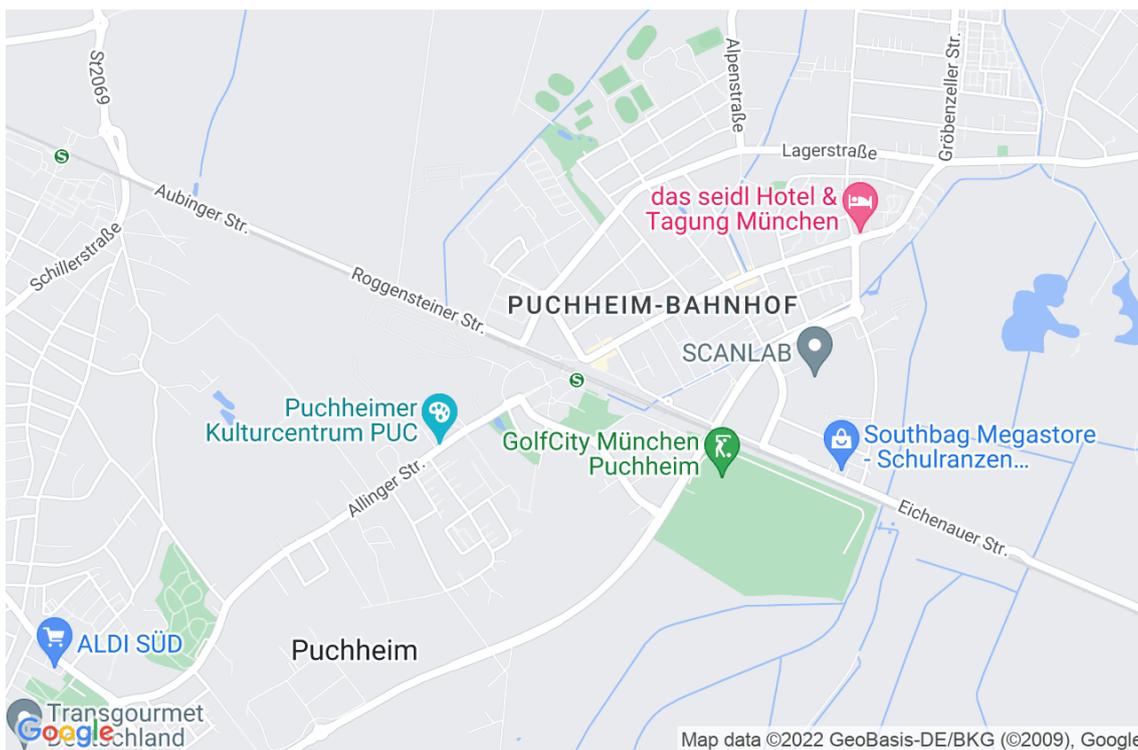


Lage

Puchheim liegt im äußersten Osten des Landkreises Fürstentum Fürstfeldbruck und damit ca. 18 km westlich vom Münchner Zentrum. Es ist in die beiden Ortsteile Puchheim-Ort und Puchheim-Bahnhof aufgeteilt. In diesen leben insgesamt knapp über 21.000 Einwohner. Diese fühlen sich aufgrund des hohen Wohnwertes und dem umfangreichen Freizeitangebot, im Ort selbst und in unmittelbarer Umgebung, sehr wohl.

Dies liegt auch am enormen kulturellen Angebot wie z.B. das Kulturzentrum PUC, die Bibliothek, die Vielzahl an abwechslungsreichen Sportstätten, einem Vorhandensein sämtlicher Betreuungseinrichtungen von Kinderkrippe, über alle Schulformen bis hin zum Seniorenheim.

Die sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A8, A96, A99 und zwei Bundesstraßen, dem Fernbahnhof München-Pasing, der über die S4 in 10 min im 20-Minuten-Takt erreichbar ist, sowie dem in ca. 40 min. erreichbaren Münchner Flughafen, machen die Region um Puchheim zur wirtschaftsstärksten in ganz Deutschland.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Essbereich



Flur



Küche





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Balkon



Grundriss

Grundriss

