

Oberschleißheim

Gelegenheit mit guter Rendite: 2-Zimmer-Wohnung in Oberschleißheim

????????? ??????????: 24118044



www.von-poll.com

????? ??????????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 52 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24118044	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 52 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	????? ???????????????	2005
??????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1963	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	109.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	21.05.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

?? ?????????



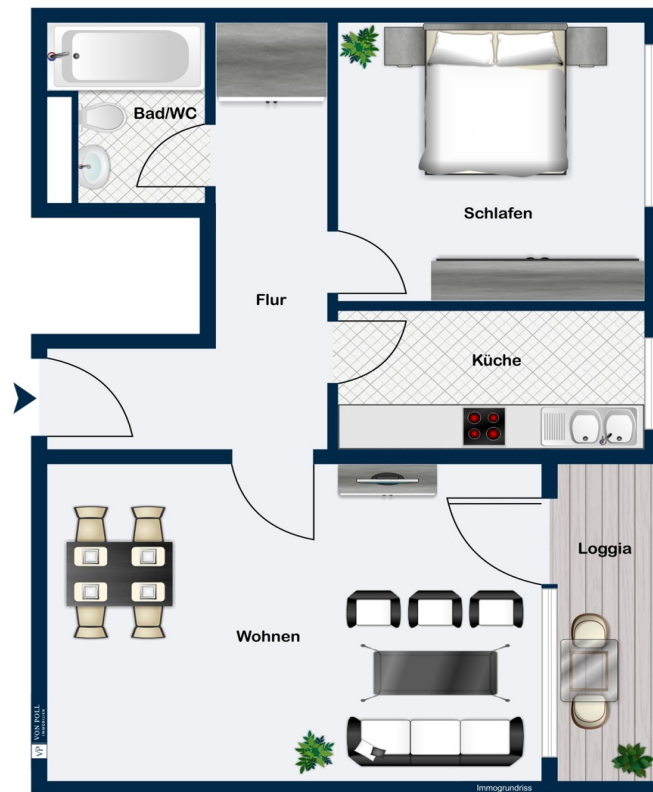
???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

?? ?????????



???????? ?????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

??? ?????? ???????????

Die gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1963 erbaut und 2005 zuletzt modernisiert wurde. Die Immobilie verfügt über 2 Zimmer und einen Balkon mit Blick ins Grüne. Der Grundriss ist gut durchdacht, so dass die Wohnfläche optimal genutzt wird. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist normal und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Gegend und dennoch ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr gut. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Ebenso sorgen zahlreiche Grünflächen, der nahegelegene Schlosspark oder die Regattastrecke für verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, außerdem gibt es im Haus einen Wasch- und einen Trockenraum. Das Objekt ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und dadurch vor allem auch für Kapitalanleger interessant. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter an dieser Stelle nur wenige Innenaufnahmen veröffentlichen.

??????? ????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

??? ??? ??? ????????????

Die hier angebotene Wohnung liegt in einem grünen und gepflegten Wohnviertel von Oberschleißheim. Die Straßen sind von Bäumen gesäumt und es gibt viele Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zum Schlosspark Oberschleißheim oder zur Regattastrecke bietet zusätzlichen Erholungswert. Die Infrastruktur ist hervorragend. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Apotheken und Arztpraxen sind gut erreichbar. Mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze machen die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Dasselbe gilt für die Verkehrsanbindung: der Bahnhof Oberschleißheim ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zum Beispiel mit der S1 regelmäßige Verbindungen nach München, wodurch das Stadtzentrum in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch mit dem Auto ist man über die A92 schnell in München oder auf dem Weg in andere Richtungen.

??????? ????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24118044 - 85764 Oberschleißheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com