Unterschleißheim / Lohhof

Top vermietet. Top gelegen. Top Preis. 4 Zimmer mit Garten in Lohhof / Unterschleißheim nahe München

VP azonosító: 26144029



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92.27 m^2 • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Áttekintés

VP azonosító	26144029
Hasznos lakótér	ca. 92.27 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	449.000 EUR
Jutalék	Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.04.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	177.13 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az ingatlan





VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az ingatlan





VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az ingatlan





VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az ingatlan





VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az ingatlan





VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Az elso benyomás

Die Erdgeschosswohnung verfügt über großzügige Fensterflächen, die für eine gute natürliche Belichtung der Räume sorgen. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude wurde 2013 modernisiert, wodurch die Wohnung über eine zeitgemäße Ausstattung verfügt. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie eine funktionale Raumaufteilung. Der Wohnbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Ein Kamin ergänzt die Ausstattung und sorgt für eine zusätzliche Heiz- und Gestaltungsmöglichkeit. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis Juli 2028 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.800 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 21.600 € entspricht. Bezogen auf den Kaufpreis von 459.000 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 4,7 % p. a. Damit bietet die Immobilie eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger.

Die separate Einbauküche ist mit den erforderlichen Elektrogroßgeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot sowie das Gäste-WC. Ein Parkplatz in der Doppelgarage steht zur Verfügung und macht das Ankommen angenehm unkompliziert. Zwei Kellerräume schaffen Stauraum und halten den Wohnbereich frei von Alltäglichem.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der zugehörige Garten mit Balkon. Dieser bietet zusätzliche Nutzfläche im Freien und ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als Sitz- und Aufenthaltsbereich.

Insgesamt bietet die Wohnung eine großzügige Wohnfläche mit vier Zimmern, Balkon und eigenem Garten. Die Kombination aus Erdgeschosslage, Außenflächen und funktionaler Raumaufteilung schafft eine gute Grundlage für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Részletes felszereltség

*Einbauküche samt Elektrogroßgeräten
*Parkplatz in einer Doppelgarage
*Schwedenofen
*Garten
*Balkon
*Gäste-WC
*2 Kellerräume

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Minden a helyszínrol

Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Landeshauptstadt München. Unterschleißheim zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Münchner Norden und bietet eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe, guter Nahversorgung und einem eigenständigen Stadtleben.

Lohhof überzeugt durch seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Einkaufszentrum Unterschleißheim bietet zusätzliche Möglichkeiten für Besorgungen und Einkäufe. Darüber hinaus laden verschiedene Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Lohhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit der S-Bahn-Linie S1 eine direkte Verbindung in Richtung München sowie zum Flughafen München. Die Münchner Innenstadt mit dem Hauptbahnhof und dem Marienplatz ist in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Regionalbuslinien, die eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und weitere Verkehrsknotenpunkte gewährleisten.

Auch für Autofahrer bietet der Standort eine attraktive Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A92 sowie die Bundesstraße B13 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen München und das nördliche Umland bequem erreichbar. Die Autobahn A9 ist ebenfalls über das nahegelegene Autobahnnetz gut angebunden.

Die Immobilie bietet somit eine attraktive Wohnlage in Unterschleißheim-Lohhof: ein gut erschlossenes Umfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, einer direkten S-Bahn-Anbindung und einer schnellen Erreichbarkeit Münchens. Eine interessante Adresse für alle, die die Vorzüge des Münchner Umlands mit einer guten Anbindung an die Landeshauptstadt verbinden möchten.

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

További információ / adatok

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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.

VP azonosító: 26144029 - 85716 Unterschleißheim / Lohhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com