Oberschleißheim

Gelegenheit für Kapitalanleger: 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Oberschleißheim

Objektnummer: 25118033

KAUFPREIS: 365.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 68,16 m^2 • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25118033
Wohnfläche	ca. 68,16 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68,16 m². Die Wohnung ist gut und zuverlässig vermietet, was sie vor allem für Kapitalanleger interessant macht. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, so dass aktuell keine größeren Maßnahmen anstehen. So wurde 2023 eine Fassadensanierung und –dämmung durchgeführt, 2022 wurde die Schließanlage erneuert, 2017 wurden die Balkone saniert und ein neuer Heizkessel installiert, 2013 wurde das Flachdach saniert und der Aufzug erneuert.

Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer. Die 68,16 m² Wohnfläche erstrecken sich über ein helles Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen Essbereich bietet, ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Dazu kommen Küche und Bad mit Waschmaschinenanschluss. Zur Wohnung gehören außerdem eine schöne Terrasse, ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz.

Das Umfeld ist sehr gepflegt und bietet mit zahlreichen Grünflächen viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Trotz der ruhigen Wohnlage ist eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet, sodass sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar sind.

Diese Immobilie stellt eine attraktive Option für Kapitalanleger dar, die an einer gut vermieteten und vom Mieter sehr gepflegten Wohnung interessiert sind. Die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen am Haus gewährleisten einen langfristigen Werterhalt und machen das Objekt dadurch zusätzlich interessant.

Vereinbaren Sie mit uns gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Wohnung überzeugen zu lassen und weitere Informationen zu erhalten.

Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre des derzeitigen Mieters an dieser Stelle nur wenige Innenaufnahmen veröffentlichen.

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Alles zum Standort

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 für Familien mit Kindern attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: 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.

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com