

Vermietetes, sehr gepflegtes 1-Zi.-Appartement mit Loggia

in 81927 München-Johanneskirchen



Objekt Nr. 4634

Wohnfläche: ca. 38 m²

Baujahr: ca. 1968

Beschreibung: Das lichtdurchflutete, sehr gepflegte, vermietete 1-Zi.-Appartement befindet sich im 3 Obergeschoss in einem 15-geschossigen Mehrfamilienhaus, mit Lift. Das Appartement besticht durch den schönen Grundriss, sämtliche Räume sind vom Flur aus zu erreichen. Vom Flur aus gelangen Sie in den schönen ca. 23 m² großen Wohn-/Schlafbereich, von hier aus haben Sie Zugang zur gemütlichen Loggia, auf dem Sie den unverbaubaren Weitblick ins Grüne genießen können. Die Fensterfront wurde letztes Jahr komplett mit neuen schalldichten Fenstern im Wert von 9.000 Euro ersetzt. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräte ausgestattet. Das Badezimmer mit Badewanne ist mit hochwertigen Villeroy und Boch Fliesen und einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet. Zudem verfügt die Wohnung über eine praktische Garderobennische. Ein geräumiges Kellerabteil ist ebenso vorhanden. Als Gemeinschaftsräume sind ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden. Die Wohnung ist aktuell an eine junge, zuverlässige Beamtin seit Februar 2024 vermietet und nicht zum Selbstbezug geeignet.

Lage: Diese Wohnung liegt in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage im Osten Münchens, eingebettet in eine grüne Umgebung und von wenig Straßenverkehr beeinträchtigt. Die Lage in einer Sackgasse gewährleistet Ruhe und Entspannung – und das, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur zu verzichten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bushaltestellen, die S-Bahn-Linie S8 (mit direkter Flughafenanbindung) und beliebte Naherholungsgebiete wie den Feringasee oder den Englischen Garten. Ebenso befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Biergärten sowie das Freischütz-Karree mit kleinen, lokalen Läden in unmittelbarer Nähe. Die medizinische Versorgung ist optimal durch Ärzte, Apotheken und Kliniken abgedeckt. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Isarfluss, diverse Seen und Sportanlagen sowie das Cosimawellenbad an, die alle gut erreichbar sind.

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Nähe zu urbanen Angeboten und die erholsame Atmosphäre einer naturnahen Umgebung mit Feldern und Wiesen – eine perfekte Kombination für höchste Lebensqualität.

Bezug: Die Immobilie ist seit Februar 2024 **vermietet**. Die mtl. Kaltmiete beträgt € 540,-- + Nebenkostenvorauszahlung € 200,-- = Warmmiete € 740,--.

Kaufpreis: € 279.000,--

Wohngeld: mtl. ca. € 255,-- inkl. Heizung / Warmwasser

Energie: **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 167,00 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Nah-/Fernwärme, **Baujahr Anlagentechnik:** 1968

Besichtigung: nach Terminvereinbarung



Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer und Verkäufer jeweils 2,5 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Zwischenverkauf, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de

Der Grundriss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu!
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150
www.brueck-immobilien.de E-Mail: info@brueck-immobilien.de