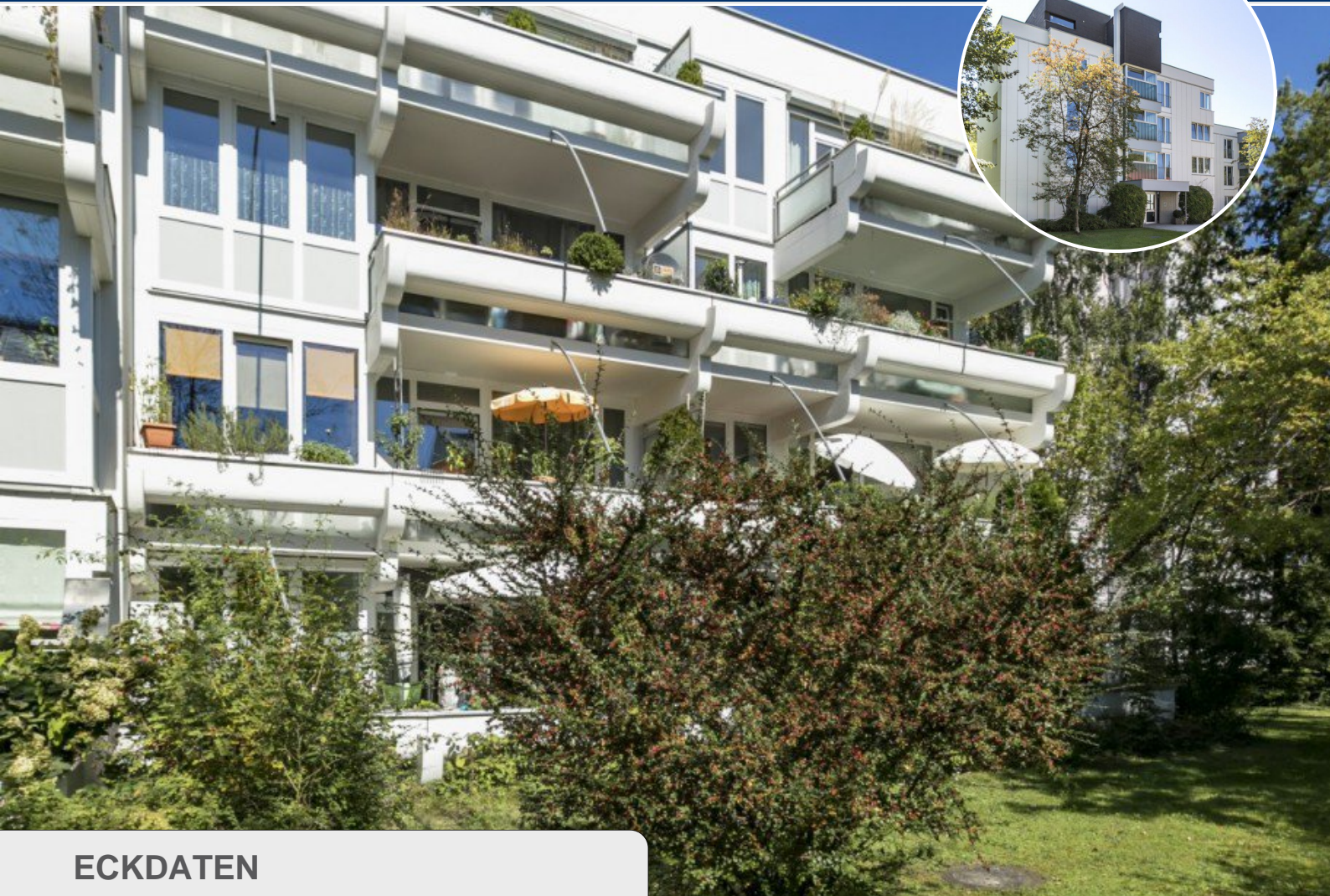




# EXPOSÉ

HEGERICH: Ideal für Kapitalanleger: Super geschnittene  
4-Zi-Terrassen-Wohnung in Putzbrunn-Waldkolonie. Keine Belegungsbindung.



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 85640 Putzbrunn  
Baujahr: 1977  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 84 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 84 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 331,- €  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**VERKAUFT**

> Erdgeschosswohnung

> Putzbrunn

> 4 Zimmer

> 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WG98090



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	85640 Putzbrunn
Baujahr	1977
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	84 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	84 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	331,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 20.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	23.10.2028
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1977
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	die Wohnung ist vermietet
Provision für Käufer	3,57% inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Gut vermietete, begehrte 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Zugang zum Garten. Der Grundriss der Wohnung ist nahezu perfekt. Es gibt ein gut 20 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, eine ca. 14 m<sup>2</sup> große Wohnküche, ein Schlafzimmer mit ca. 14,5 m<sup>2</sup> sowie zwei kleine Räume mit jeweils ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Diese sind entweder als 2. Schlafzimmer mit separater Ankleide zu nutzen oder als Gäste- und/oder Arbeitszimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen üppigen Schrank-Platz hinter der Tür.

Wunderbar ist große Terrasse. Sie liegt idyllisch und gemütlich inmitten von viel Grün.

Besonders schön ist auch die Wohnküche mit dem Ess-Erker. Zwischen Wohnküche und Wohnzimmer gibt es eine Verbindung, sodass beide Räume bei Bedarf mittels einer Tür abgetrennt werden können. Beide Räume sind jedoch auch von der Diele aus zu erreichen.

Besonders praktisch ist der geräumige Abstellraum, um sämtliche Gebrauchsutensilien wie Staubsauger etc. verstauen zu können. Prima ist auch, dass Bad und WC getrennt sind und sich noch dazu im Bad ein Waschmaschinen-Anschluss befindet.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum sowie die Nutzung der Gemeinschaftsräumlichkeiten wie Wasch- und Trockenraum und Fahrrad-Abstellräume.

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragen-Stellplatz dazu erworben werden. Der Kaufpreis beträgt EUR 20.000,00

Hinweis für möglichen späteren Eigenbedarf: Es besteht eine Kündigungs-Sperrfrist von 10 Jahren.

## Ausstattung:

Details im Überblick:

- Idyllische Gartenterrasse
- Wohnküche
- Bad und WC getrennt
- WM-Anschluß in der Wohnung
- Abstellraum
- Parkett bzw. Fliesen

## Lagebeschreibung:

Putzbrunn-Waldkolonie liegt im Südosten von München und ist Dank der sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu München ein immer beliebter Wohnort. Die Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel und die gute Anbindung an die A99 lässt es zu, dass die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten erreicht werden kann.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in fußläufiger Reichweite. Außerdem befindet sich die Bushaltestelle unweit des Hauses. Der Bus fährt zum S-Bahnhof Ottobrunn in ca. 7 Minuten.

Auch das Freizeitangebot ist groß. Nicht zuletzt die in unmittelbarer Nähe liegenden Parkflächen und Wälder sowie die Nähe zu den Bergen macht den Standort so attraktiv.

## Sonstiges:

In den letzten Jahren wurden immer wieder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde die Fassade und das Dach saniert, die Fenster erneuert, die Heizung auf funktionsmäßigen Stand gebracht. Alles in allem ist das Anwesen in gutem Zustand.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Putzbrunn
- > 4 Zimmer

- > 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WG98090



Nordansicht

