

## \*Zur Kapitalanlage\*

### Vermietete 3 Zi.-Maisonettewohnung + verbundener Hobbyraum und schönem Südgarten

in 85630 Grasbrunn-Neukeferloh Lkr. München



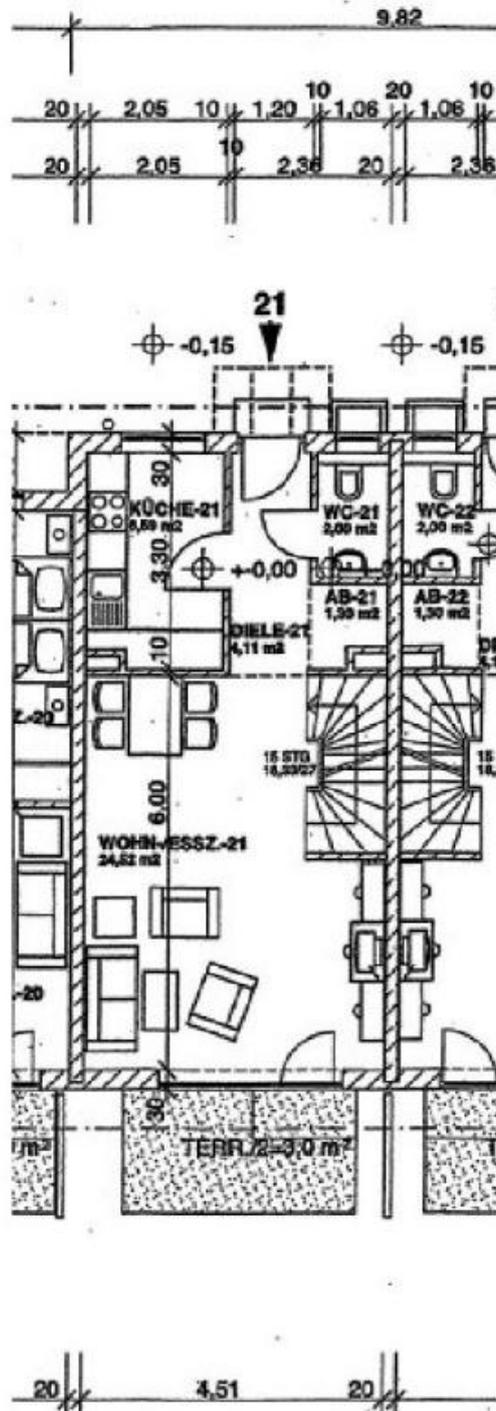
#### Objekt Nr. 4675

- Wohnfläche:** ca. 77 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 20 m<sup>2</sup> verbundener Hobbyraum (Nutzfläche)
- Baujahr:** ca. 2002
- Beschreibung:** Die sehr ansprechende 3 Zimmer-Maisonettewohnung (EG+OG+UG) verfügt über einen verbundenen Hobbyraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> sowie einen eigenen Hauseingang. Im Erdgeschoss erreichen Sie von der Diele aus ein modernes Gäste-WC, weiter gelangen Sie in die offene Küche (Einbauküche von 2001) und weiter in den großzügigen Wohn-/Essbereich. Von hier aus ist über die Süd-Terrasse der kleine Süd-Garten mit ca. 20 m<sup>2</sup> zu erreichen. Über eine moderne Treppe, vom Wohnzimmer aus, erreicht man das Obergeschoss mit Schlafzimmer, Badezimmer (Wanne) und Kinderzimmer. Im Untergeschoss ist neben dem Keller auch ein Hobbyraum vorhanden, den man offen von der Treppe aus begeht. Im Hobbyraum, Wohn-/Essbereich sowie in der Küche ist Parkettboden verlegt. Im Obergeschoss befindet sich Laminat.
- Lage:** Die im Süd-Osten Münchens gelegene Gemeinde Grasbrunn verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Bus-Nr. 243 Neukeferloh – Rathaus, Bus-Nr. 240/243 Neukeferloh – Grünlandstraße, S6 und S4 Haltestelle Vaterstetten).
- Bezug:** **vermietet seit 2017**  
**KM € 940,- + NK € 290,- + € 40,- Stellplatz = € 1.270,- Warmmiete**
- Kaufpreis: € 449.000,00  
zzgl. 1 TG-Stellplatz: € 30.000,00 Nr. 74
- Gesamtkaufpreis:** € **479.000,00 inkl. TG-Stellplatz**
- Wohngeld:** ca. mtl. € 414,-- inkl. Heizung/Warmwasser
- Energie:** **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 82,90 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Fernwärme, **Baujahr Anlagentechnik:** 2002
- 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 3,57 % 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](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

# Grundriss EG

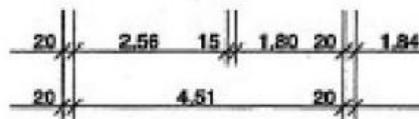
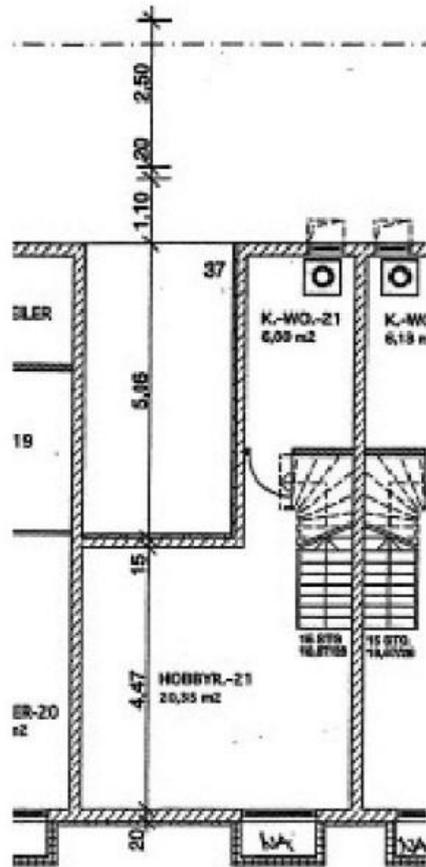


**Diese Grundrisse sind nicht maßstabgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

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



# Grundriss UG



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