

Oberschleißheim

## Oportunidad para inversores: apartamento de 2,5 habitaciones en planta baja en Oberschleißheim

Número de propiedad: 25118033



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68,16 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25118033                           |
| Superficie habitable | ca. 68,16 m <sup>2</sup>           |
| Habitaciones         | 2.5                                |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1972                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 345.000 EUR                                                              |
| Piso                           | Planta baja                                                              |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                     |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                  |
| Método de construcción         | Sólido                                                                   |
| Características                | Terraza                                                                  |

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.11.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 142.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## La propiedad



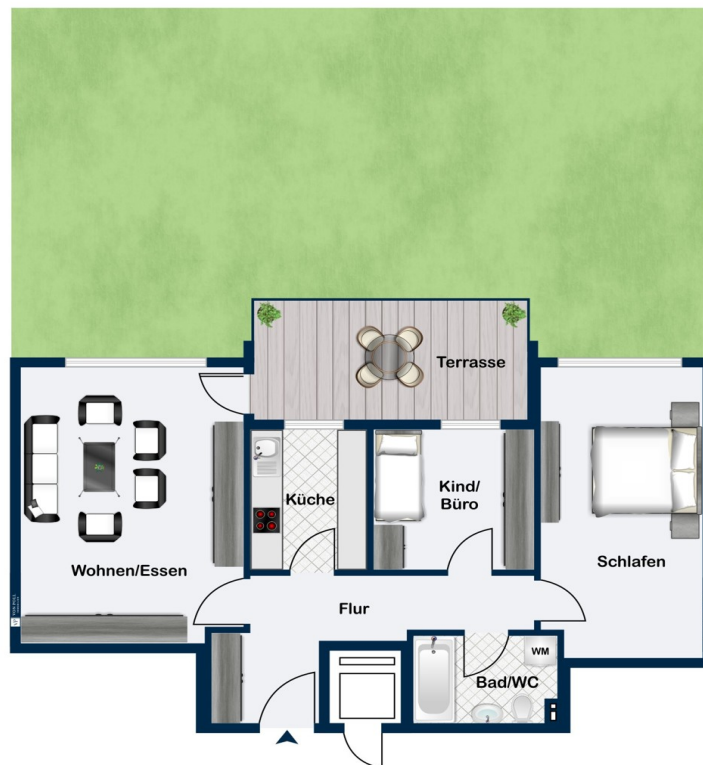
Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Una primera impresión

Se vende un apartamento en planta baja en perfecto estado con aproximadamente 68,16 m² de superficie habitable. El apartamento se alquila con regularidad, lo que lo hace especialmente atractivo para inversores. El edificio ha sido objeto de una profunda modernización en los últimos años, por lo que actualmente no requiere obras importantes. La fachada se renovó y aisló en 2023, el sistema de cierre se sustituyó en 2022, los balcones se renovaron y se instaló una nueva caldera en 2017, y la cubierta plana se renovó y el ascensor se sustituyó en 2013. El apartamento cuenta con 2,5 habitaciones. Los 68,16 m² de superficie habitable se distribuyen en un luminoso salón con amplio espacio para comedor, un amplio dormitorio y una habitación adicional que puede utilizarse como despacho, habitación de invitados o habitación infantil. También hay una cocina y un baño con conexión para lavadora. El apartamento también incluye una bonita terraza, un trastero en el sótano y una plaza de aparcamiento exterior. Los alrededores están muy bien cuidados y ofrecen numerosas zonas verdes con numerosas opciones para el ocio y la relajación. A pesar de su tranquila ubicación residencial, la propiedad cuenta con excelentes conexiones de transporte, lo que garantiza un rápido acceso a tiendas, colegios y transporte público. Esta propiedad representa una opción atractiva para inversores que buscan un apartamento bien cuidado y alquilado. Las recientes reformas del edificio garantizan la retención de su valor a largo plazo, lo que aumenta aún más su atractivo. Le animamos a concertar una visita para comprobar de primera mano las ventajas de este apartamento y obtener más información. Tenga en cuenta que, para proteger la privacidad del inquilino actual, solo publicamos un número limitado de fotos del interior.

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)