

Oberschleißheim

# Befektetoi lehetőség: 2,5 szobás földszinti lakás Oberschleißheimben

VP azonosító: 25118033



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68,16 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Áttekintés

VP azonosító	25118033
Hasznos lakótér	ca. 68,16 m <sup>2</sup>
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	345.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.11.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	142.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005



VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, körülbelül 68,16 m<sup>2</sup> lakóterületű földszinti lakás. A lakás megbízhatóan és sikeresen kiadható, így különösen vonzó a befektetők számára. Az épület az elmúlt években jelentős modernizáción esett át, így jelenleg nincs szükség nagyobb munkálatokra. A homlokzatot 2023-ban felújították és szigetelték, a zárrendszert 2022-ben cserélték, az erkélyeket 2017-ben felújították és új kazánt szereltek be, a lapostetőt pedig 2013-ban felújították és a liftet is kicserélték. A lakás 2,5 szobás. A 68,16 m<sup>2</sup>-es lakótér egy világos nappaliból áll, amelyben boven van hely étkezőnek, egy nagy hálószobából és egy további szobából, amely rugalmasan használható irodaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként. Van egy konyha és egy fürdőszoba mosógép csatlakozással. A lakáshoz tartozik egy szép terasz, egy pincetároló és egy kültéri parkolóhely is. A környék nagyon jól karbantartott, és számos zöldterületet kínál, rengeteg lehetőséggel a szabadidős tevékenységekre és a pihenésre. Csendes lakóövezeti elhelyezkedése ellenére az ingatlan kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, így gyorsan elérhetők az üzletek, iskolák és a tömegközlekedés. Ez az ingatlan vonzó lehetőséget kínál a jól karbantartott, bérbe adható lakást kereso befektetők számára. Az épület nemrégiben elvégzett felújításai garantálják a hosszú távú értékmegőrzést, tovább növelve vonzerejét. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy első kézből tapasztalhassa meg a lakás előnyeit és további információkat kapjon. Kérjük, vegye figyelembe, hogy a jelenlegi bérlo adatainak védelme érdekében csak korlátozott számú belső fotót teszünk közzé itt.



**VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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