

München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß mit eigenem Gartenanteil

++ Keine Käuferprovision ++



Immo-Makler-Schwarz e.K.
(AG München, HRA 89088)
Nockherstr. 3, 81541 München
immo-schwarz@t-online.de



++ Eigener Garten ++



Viel Platz !

Eine großzügige Wohnung und das halbe Zimmer ist gut geeignet für Gäste oder als Büro. Das 10-Familienhaus vermittelt einen sehr gepflegten Eindruck und ist 5 Gehminuten von der S-Bahn.

Ein Gartenanteil mit Gartenhäuschen gehört zur Wohnung.

Sowohl zum Selbstbezug als auch zur Vermietung bestens geeignet.

Zimmer	2,5
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Gartenanteil	ca. 145m ²
Stockwerk	2. Stock
Bezug	Sofort!
Kaufpreis	269.000,- €

Im Uhrzeigersinn von links oben: Die Wohnanlage / Wohnzimmer / Küche / Küche / Gartenanteil mit Gartenhäuschen

München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß mit eigenem Gartenanteil ++ Keine Käuferprovision ++



Lage und Umfeld

Die Wohnung befindet sich in 81249 München.

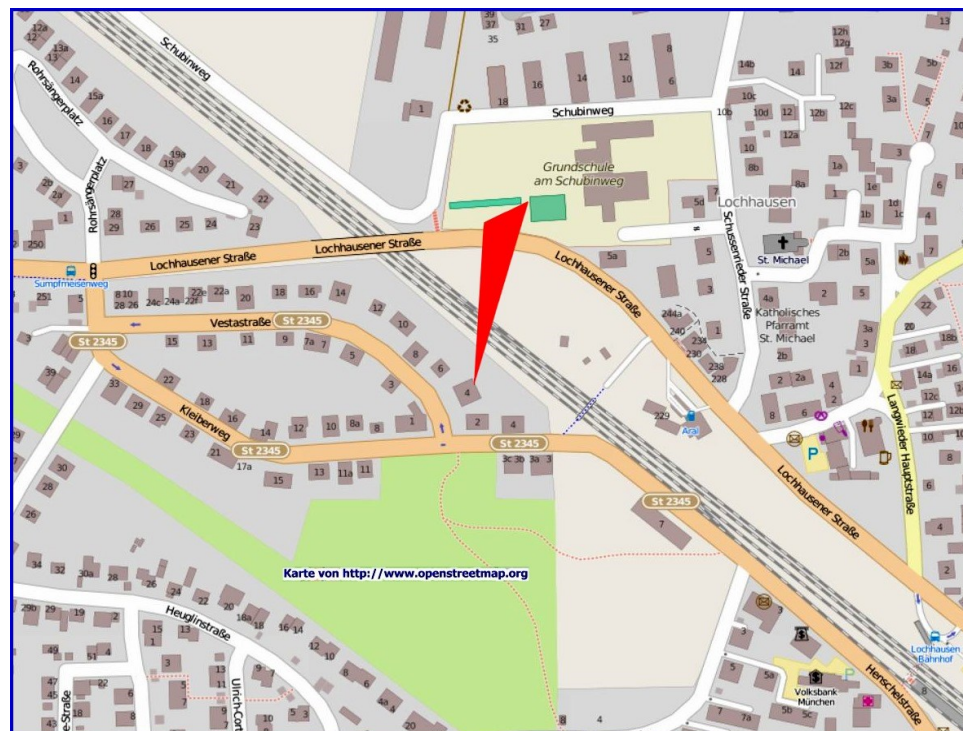
Umfeld und Freizeitgestaltung: Die [Die Aubinger Lohe](#) ist bestens zum Radeln, Spazieren gehen oder Laufen geeignet.

Keine Lust selber zu kochen? Probieren Sie doch einmal die "[Deutsche Eiche](#)" oder das "[Bienenheim](#)" aus!

Der [Sportverein Lochhausen](#) hat ein großes Angebot oder Sie besuchen das [Kino](#) im nahen Gröbenzell.

Ca. 5 Autominuten sind es zum Autobahnring 99, der [S-Bahnhof](#) ist zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar, dann sind es nur 20 Minuten in die Münchener Innenstadt.

Weitere Ortsinformationen im Internet unter www.muenchen.de oder bei [Wikipedia](#).



Oben: Die Aubinger Lohe / Unten: Stadtplan

Bauweise/Ausstattung

Außenwände Ziegel mit Fassadenverkleidung (integrierte Dämmung), Innenwände Ziegel bzw. Kalksandstein, zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung, Kunststoffenster mit Isolierglas.

Im Wohnzimmer Eiche-Parkettboden, sonst (zu erneuernder) Teppichboden. Bad und Küche mit hellen Fliesen.

Ein eigener Waschmaschinenstellplatz befindet sich im Keller. Auch im Bad wäre Platz für die Waschmaschine.

Fernsehen über Kabel (im Wohngeld enthalten).

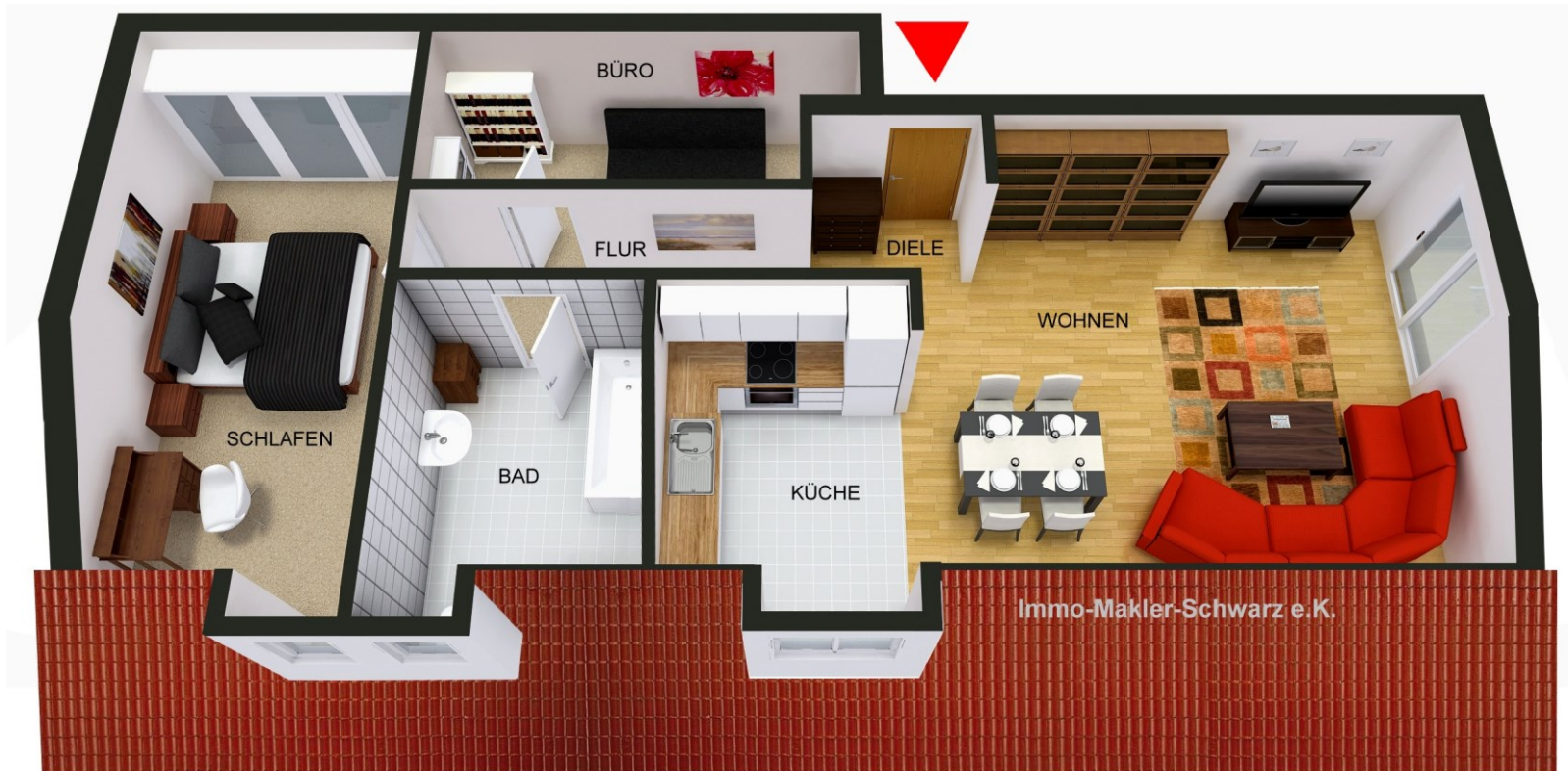
Eine Einbauküche mit allen Geräten ist im Kaufpreis enthalten.

Garage

Der Erwerb des TG-Einzelstellplatzes ist optional möglich, der Preis beträgt 13.000,- €.

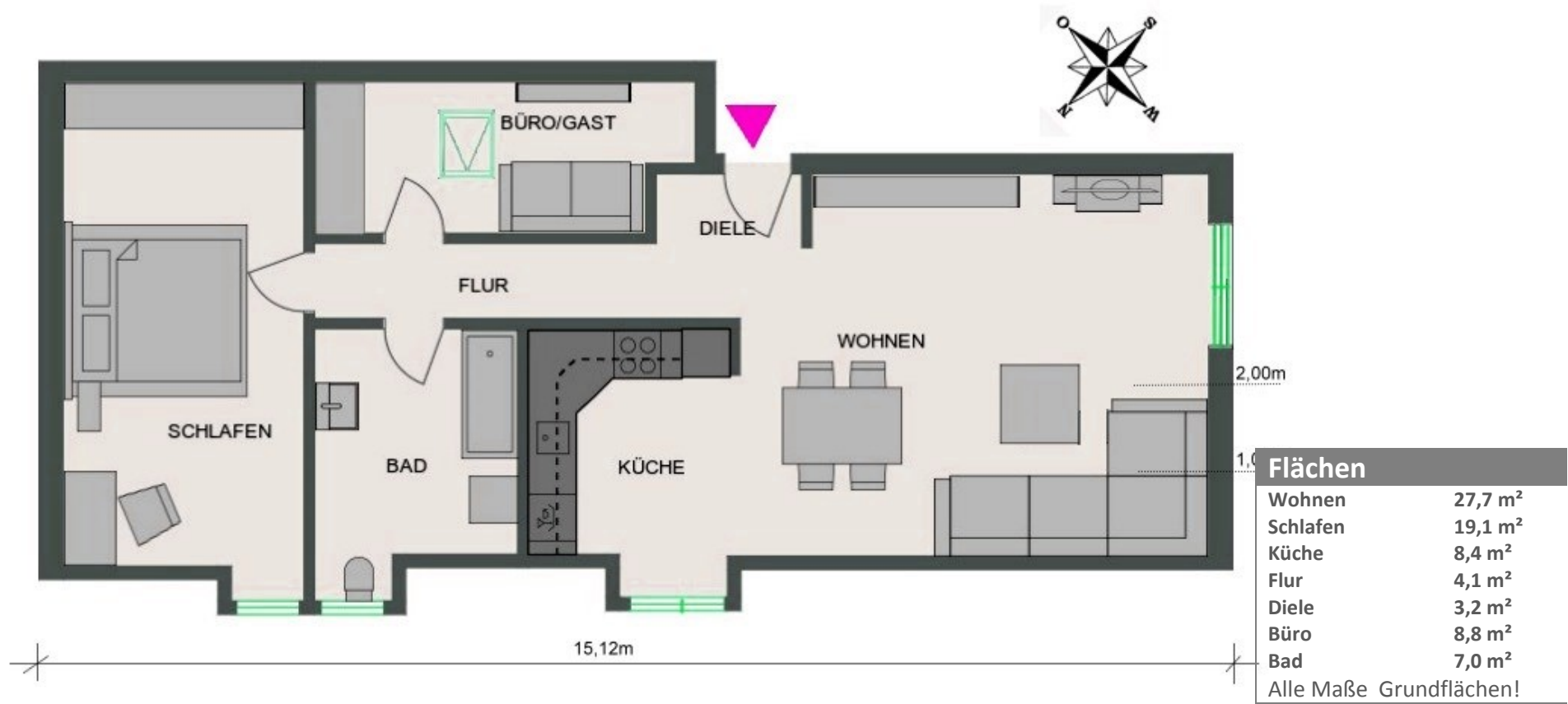
München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß mit eigenem Gartenanteil

++ Keine Käuferprovision ++

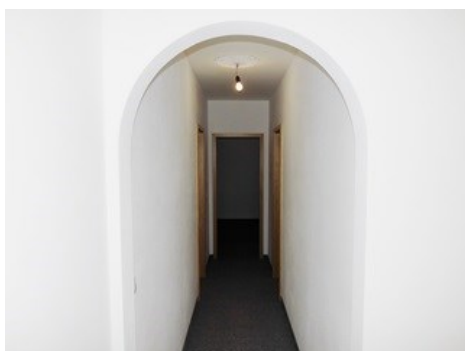


Flächen	
Wohnen	27,7 m ²
Schlafen	19,1 m ²
Küche	8,4 m ²
Flur	4,1 m ²
Diele	3,2 m ²
Büro	8,8 m ²
Bad	7,0 m ²
Alle Maße Grundflächen!	

München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß mit eigenem Gartenanteil ++ Keine Käuferprovision ++



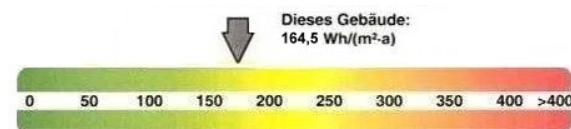
München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß mit eigenem Gartenanteil ++ Keine Käuferprovision ++



Im Uhrzeigersinn von links oben: Schlafzimmer / Bad / Garage / Aubinger Lohe / Dorfkern Lochhausen / Flur

Angebotsübersicht

Baujahr	1995
Wohnfläche	68 m ² (Schrägen berücksichtigt), Grundfläche ca. 78m ²
Energiepass	Das Gebäude hat einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Der Jahresenergiebedarf inkl. Warmwasserbereitung beträgt 164,5 kWh/m ² Gebäudenutzfläche.



Wohngeld	228,- € monatlich inkl. Heizung, Rücklagen und Garage
Sonstiges	Zur Wohnung gehört kein Kellerabteil. Eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder besteht.
Kaufpreis	269.000,- € (keine Käuferprovision !) für die Wohnung mit Einbauküche 13.000,- € für den Tiefgarageneinzelstellplatz optional
Besichtigen	Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung, bei Bedarf bitte melden!
Objektvideo	Den QR-Code links mit „QR Code Scanner App“ oder „Barcode Scanner“ einlesen. Bildergalerie und Objektvideo sind hier zu finden.
Stand	22. April 2015



Finanzierungsbeispiele

Bei Eigennutzung

Kaufpreis:	282.000 €	(inkl. TG-Stellplatz)
Grunderwerbsteuer:	9.870 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	4.230 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	296.100 €	
Eigenkapital:	71.100 €	(Eine Finanzierung mit geringeren Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	225.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	3.600 €	(Darlehen 15 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,60 %, eff. 1,61 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.250 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Wohngeld	2.736 €	(Nebenkosten inkl. Heizung + Rücklagen etc.)
Jährlicher Aufwand	8.586 €	
Monatlicher Aufwand:	716 €	(inkl. Nebenkosten)

Als Kapitalanlage vermietet

Kaufpreis:	282.000 €	(inkl. TG-Stellplatz)
Grunderwerbsteuer:	9.870 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	4.230 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	296.100 €	
Eigenkapital:	71.100 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	225.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Mieteinnahme:	11.436 €	(10,43 € Kaltmiete/m ² + 2,72 € NK/m ² + 45,- TG)
Jährliche Zinsen:	3.600 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,60 %, eff. 1,61 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.250 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Wohngeld:	3.216 €	(Nebenkosten inkl. Heizung + Rücklagen etc.)
Jährlicher Überschuss:	2.370 €	
Monatl. Überschuss:	198 €	

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnung ein Musterbeispiel ist. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erstellen wir gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern. **Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Generalagent Bausparkasse Wüstenrot, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)**



Sie wissen von einer Immobilie...

Wir suchen Aktuell haben wir eine sehr große Anzahl Interessenten, die ganz unterschiedliche **Immobilien zum Kauf** suchen.
Vom 1-Zimmer Appartement bis zum freistehenden Haus, über komplette Mehrfamilienhäuser bis hin zu Baugrundstücken, für fast alles haben wir passende Kunden.

Wo? **München, Umland** und allen Gemeinden im S-Bahnnetz

Sie kennen jemanden in der Familie, im Bekannten- oder Freundeskreis, der eine Immobilie vermieten oder verkaufen möchte.

Und dann? Freundliche Kontaktaufnahme und danach eine kostenlose und unverbindliche Wertschätzung der Immobilie mit Empfehlungen zum richtigen Angebotspreis, dem besten Zeitpunkt und den richtigen Marketingmaßnahmen.

Versprechen



„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Nehmen Sie mein Angebot an, denn ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“

Roger Schwarz, Firmeninhaber

Was haben Sie davon? Zunächst einmal bekommen Sie für jede Empfehlung ein kleines kulinarisches Dankeschön, unabhängig davon, was aus Ihrer Empfehlung wird.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung reichen die Prämien von einer Kiste Wein bis zu einem 1-wöchigen Cluburlaub für 2 Personen oder dem entsprechenden Gegenwert in Bar. Bitte lassen Sie sich im Vorfeld einer Empfehlung als „Tipgeber“ bei uns registrieren.



Ihre Immobilie ist für uns "das Größte"



Immo-Makler-Schwarz e.K.
Nockherstr. 3, 81541 München
Immo-schwarz@t-online.de

IHRE IMMOBILIE

ist für uns „das Größte“. Egal ob es sich um ein 1-Zimmer Apartment oder ein exklusives Haus handelt. Jede Immobilie wird mit dem gleichen Einsatz und der gleichen Sorgfalt vermarktet.

KÖNNEN SICH ALLE IRREN?

Über 90% unserer Käufer und Verkäufer würden uns weiter empfehlen und tun dies auch. Und das sind bereits mehrere Hundert. An dieser Stelle ein großes Dankeschön! Referenzen finden Sie auf unserer Homepage.



RICHTIG GERECHNET?

Jede Immobilie ist ein Unikat. Der Preis ist abhängig von Lage, Zustand, Alter, Ausstattung, Energiewert, Modernisierungsaufwand, den monatlichen Nebenkosten und der momentanen Marktlage.

Dennoch ermitteln viele Verkäufer den Wert Ihrer Immobilie durch „Hörensagen aus der Nachbarschaft“.

GRATIS WERTERMITTLUNG

- Kostenlos und unverbindlich für Sie, aber mit aller Sorgfalt
- Für ein Haus oder eine Wohnung
- Wie hoch der Erlös sein wird
- Wie lange der Verkauf dauert
- Wie die derzeitige Marktlage ist

Wer mit dem falschen Angebotspreis startet, verschenkt entweder bares Geld oder erzielt nach zu langer Verkaufsdauer einen schlechteren Preis weil das Objekt „totgeworfen“ wurde.

Wenn Sie wollen, können Sie sich jetzt zurück lehnen, denn wir kümmern uns um alles. Von den Verkaufsunterlagen, über die Besichtigungstermine bis zum Notartermin und der Übergabe an den Käufer.



EINEN HAKEN

... hat die Sache doch bestimmt? **Leider ja.** Der Service ist nur in München und Umland erhältlich.

REFERENZEN



Immo-Makler-Schwarz e. K.

GIBT ES EINEN MAKLER?

- Der sich für Sie und Ihre Immobilie einsetzt, als ob es seine eigene wäre?
- Der sich von „schwierigen“ Immobilien (vermietet, laute Lage, schlechter Zustand...) nicht abschrecken lässt?
- Der keinen Aufwand scheut, Immobilien professionell in Bild, Wort und Film zu präsentieren?
- Der nicht gleich aufgibt und dessen einzige Empfehlung an den Verkäufer ist, den Preis zu reduzieren?
- Den Sie nahezu alles fragen können? Der geduldig und zuvorkommend ist?

DIE ANTWORT IST „JA“



„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“ (Roger Schwarz)



HOHE ANSPRÜCHE

Multimedia, Objektvideos, Profifotos, modern möblierte Grundrisse in 3-D, mobiler Zugriff auf Immobilienangebote im Internet, Informationen in sozialen Netzwerken. Die Erwartungen der Interessenten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Wenn Sie einen Makler mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen sollte der sich mit den modernen Medien auskennen.

3-D GRUNDRISS PRÄSENTATION



OBJEKTVIDEOS IN HD

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ und ein Video sagt mehr als 100 Bilder ...

Deshalb ist die Produktion eines professionellen Objektvideos in HD fester Bestandteil der Angebotspräsentation.



Die Länge des Videos ist bei Wohnungen ca. 2 Minuten, bei Häusern 3-4 Minuten.

Die Videos werden mehrere hundert Male angeschaut, dies erspart nicht zuletzt dem Eigentümer viele unnötige Besichtigungen.



Den Kanal finden Sie unter [ImmoMaklerSchwarz](https://www.youtube.com/ImmoMaklerSchwarz)

30 PUNKTE V.I.P. SERVICE

Mehr zum 30-Punkte-Verkäufer-Immobilien-Profi-Service finden Sie unter <http://www.immo-makler-schwarz.de/> oder Sie scannen den Code rechts.

