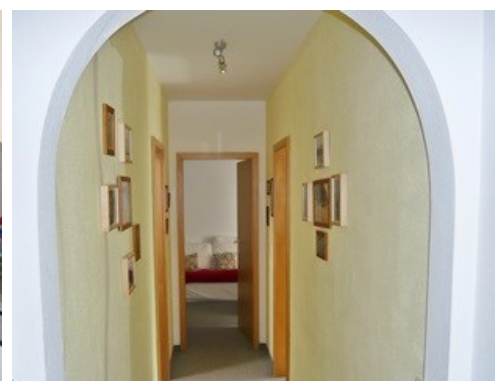


München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß zum Selbstbezug ++ Keine Käuferprovision++



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



Im Uhrzeigersinn von links oben: Hausansicht / Wohnzimmer / Diele / Küche / Küche

Viel Platz !

Eine großzügige Dachwohnung mit zusätzlichem Platz für Gäste oder Büro. Das gepflegte 10-Familienhaus ist 5 Gehminuten von der S-Bahn entfernt.

Wohnfläche	ca. 68 m ²
Nutzfläche	ca. 10m ²
Stockwerk	2. Stock
Bezug	Ab 1.10.15
Baujahr	1995
Wohngeld	242,- € /Monat
Energiewert (Verbrauch)	164,5 kWh/m ² a (inkl. Warmwasser)
Kaufpreis	275.500,- €
Einzel-TG	12.900,- € (optional)

München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß zum Selbstbezug ++ Keine Käuferprovision ++



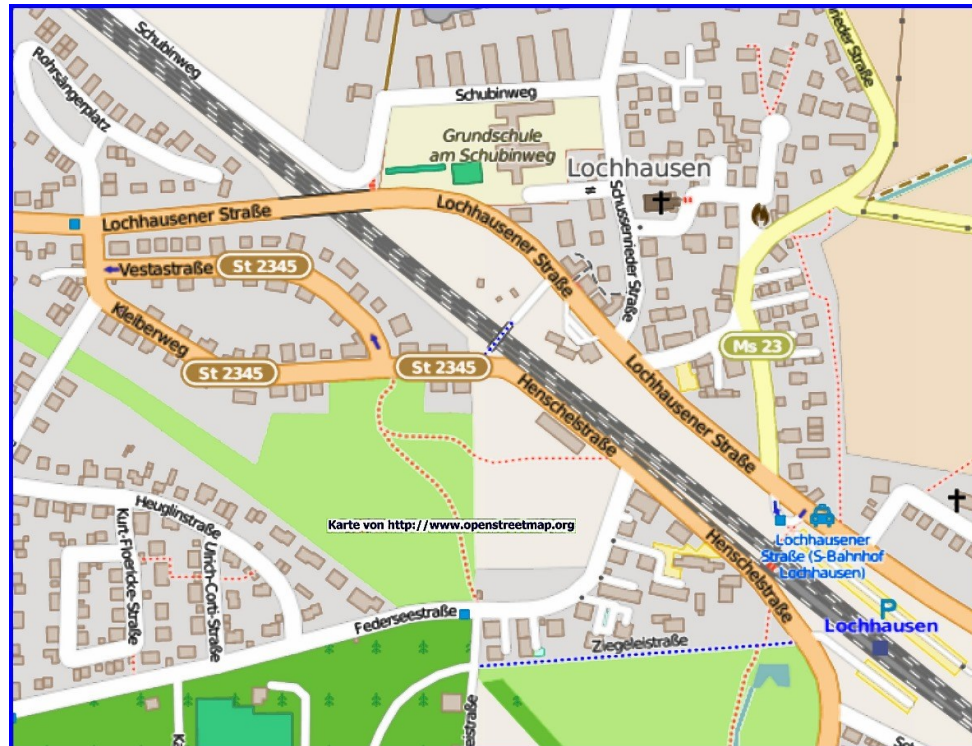
Lage und Umfeld

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. [Kino](#) im nahen Gröbenzell.

Ca. 5 Autominuten sind es zum Autobahnring 99, der [S-Bahnhof](#) ist ca. 5 Gehminuten entfernt, zum Münchener Hauptbahnhof sind es nur 20 Minuten Fahrzeit. Weitere Stadtteilinformationen unter [www.muenchen.de](#) oder bei [Wikipedia](#).



Bauweise/Ausstattung

- Ziegelbauweise
- Fassadendämmung
- Innenwände Ziegel
- zentrale Gasheizung
- Kunststofffenster mit Isolierglas
- Im Wohnzimmer Eiche Parkett, sonst Teppichboden
- Bad und Küche mit hellen Fliesen
- Waschmaschinenstellplatz im Keller, im Bad Platz für eine Waschmaschine
- Fernsehen über Kabel
- Die Einbauküche mit Geräten ist im Kaufpreis enthalten
- Kleines Kellerabteil und Fahrradraum

Besichtigung

YouTube Objektvideo



Den QR-Code einlesen um Bildergalerie und Objektvideo anzuschauen!

Besichtigungstermin gewünscht?

Einfach anrufen!

Stand der Information: 4. August 2015

Finanzierungsbeispiel bei Eigennutzung

Kaufpreis:	288.400 €	Wohnung + TG
Grunderwerbsteuer:	10.094 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	4.326 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	302.820 €	
Eigenkapital:	72.820 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	230.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	4.140 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,80 %, eff. 1,81 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.300 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten	2.904 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Aufwand	9.344 €	
Monatlicher Aufwand:	779 €	(inkl. Nebenkosten)

Finanzierungsbeispiel als Kapitalanlage vermietet

Kaufpreis:	288.400 €	Wohnung + TG
Grunderwerbsteuer:	10.094 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	4.326 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	302.820 €	
Eigenkapital:	72.820 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	230.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Mieteinnahme:	12.120 €	(795,- € Kaltmiete + 165,- € NK + 50,-€ TG)
Jährliche Zinsen:	4.140 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,80 %, eff. 1,81 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.300 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten:	2.904 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Überschuss:	2.776 €	
Monatl. Überschuss:	231 €	

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnungen Musterbeispiele sind. 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)**

Angebotsübersicht



Im Uhrzeigersinn: Bad / Schlafzi. / Gästezimmer mit Empore / TG / Waschküche / Schlafzi.

München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß zum Selbstbezug

++ Keine Käuferprovision ++

Die gute Entscheidung!
www.immo-makler-schwarz.de
089 - 622 30 888



München-Lochhausen Nähe S-Bahn: Großzügiges 2,5-Zimmer Dachgeschoß zum Selbstbezug

++ 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!

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.

