

Schwabing Nähe Luitpoldpark: 3-Zimmer Dachterrassenwohnung



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



Im Uhrzeigersinn von links oben: Ansicht von Osten / Ausblick Dachterrasse / Viel Platz / Wohnzimmer

Der Aufwand lohnt sich!

Diese Wohnung hat einen tollen Grundriss, eine große Dachterrasse, ist ruhig und trotzdem sehr gut mit U-Bahn, Bus und Tram erreichbar. Die Optik ist ein bisschen in die Jahre gekommen, aber mit etwas Aufwand lässt sich die Wohnung in einen absoluten "Hingucker" verwandeln!

Wohnfläche	Ca. 74m ²
Stockwerk	4. Stock mit Lift
Baujahr	1977
Bezug	Kurzfristig
Wohngeld	161,- € / Monat inkl. Heizung
Energiewert	95 kWh/m ² a inkl. Warmwasser
Kaufpreis	Verkauft!
Einzel-TG	18.000,- €

Keine Käuferprovision !

Schwabing Nähe Luitpoldpark: 3-Zimmer Dachterrassenwohnung



Foto von Oliver Raupach unter cc-Lizenz



Bauweise/Ausstattung

- Ziegelbauweise
- zentrale Gasheizung
- Kunststofffenster mit Isolierglas, Dachfenster von Velux (bereits erneuert)
- Im Wohnzimmer Teppichboden (Erneuerungsbedürftig) in den beiden anderen Zimmern Parkettboden
- Bad mit bunten Fliesen (70er Jahre)
- Dachterrasse mit Holzfliesenbelag
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Fernsehen über Kabel
- Die gebrauchte Einbauküche mit Herd, Kochfeld und Dunstabzug ist im Kaufpreis enthalten
- Ca. 6m² großes Kellerabteil mit Licht und Strom, Waschraum, Trockenraum und Fahrradraum

Lage und Umfeld

Die Wohnung befindet sich beim Luitpoldpark in 80804 München.

FREIZEIT

- [Freibad Georgenschwaige](#) 3 Min.
- [BMW-Welt mit Museum](#) 8 Min.
- [Olympiapark](#) 6 Min.
- [Luitpoldpark](#) 2 Min.

EINKAUFEN

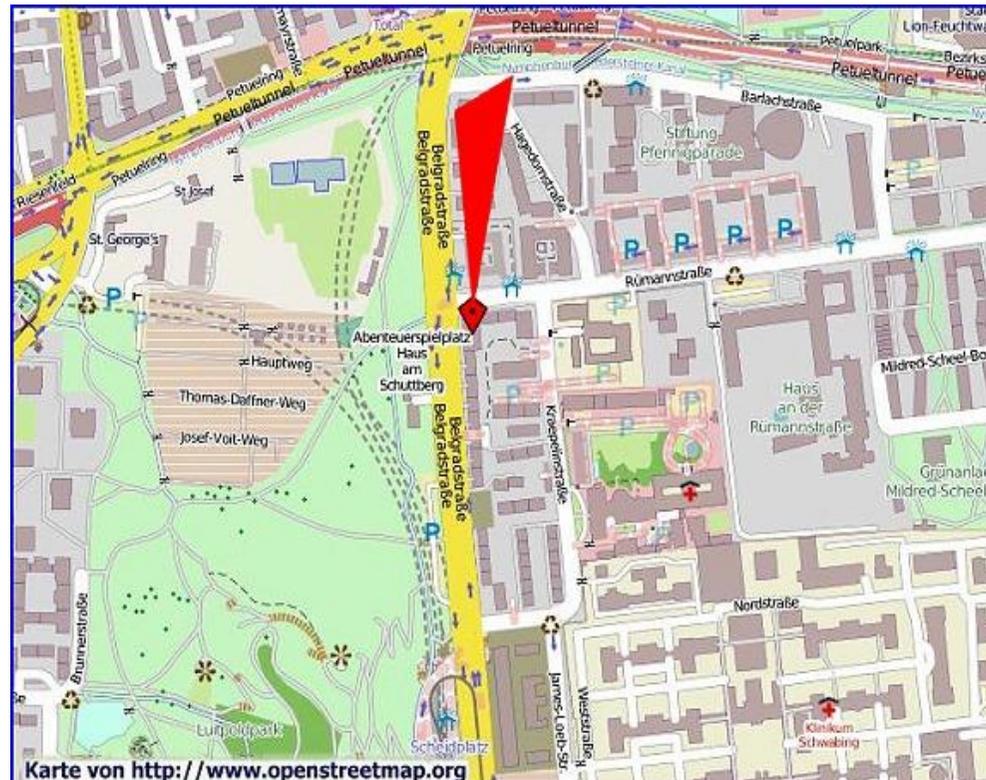
- [REWE](#) 5 Min.

GASTRONOMIE

- [Cafe Ludwig](#) 7 Min.
- [Pizzeria Amaretto](#) 2 Min.
- [Bamberger Haus](#) 10 Min.
- [Ciao Francesco](#) 10 Min.

MVV

- [Rümannstraße](#) Bus 2 Min.
- [Scheidplatz](#) U-Bahn, Tram... 4 Min.



Karte von <http://www.openstreetmap.org>

Besichtigung

Objektvideo



Den QR-Code einlesen um Bildergalerie und Objektvideo anzuschauen!

Stand der Information: 16. Februar 2016

Schwabing Nähe Luitpoldpark: 3-Zimmer Dachterrassenwohnung

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



3D Grundriss Wohnung / Terrasse Richtung Süden / Schlafzimmer

Schwabing Nähe Luitpoldpark: 3-Zimmer Dachterrassenwohnung



Flächen

Eingangsbereich	5,0 m ²
Wohnen	25,0 m ²
Dachterrasse	12,0 m ²
Küche	5,5 m ²
Flur	2,5 m ²
Büro	14,0 m ²
Schlafen	15,5 m ²
Bad	4,0 m ²

Schwabing 3-Zimmer Dachterrassenwohnung: Finanzierungsbeispiel



Kaufpreis: **Verkauft!** Wohnung + Garage
 Grunderwerbsteuer: (3,5 % aus dem Kaufpreis)
 Notar + Amtsgericht: (ca. 2,0 % aus dem Kaufpreis)
 Renovierung (geschätzt) (Bad, Bodenbeläge, Maler)
 Vermittlungshonorar: (fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:
 Eigenkapital: (Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)

Bankdarlehen:

Jährlicher und monatlicher Aufwand:

Jährliche Zinsen: 6.270 € (Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,65 %, eff. 1,66 %, gem. PangV.)

Tilgung: 3.800 € (1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)

Nebenkosten 1.932 € (Wohngeld)

Jährlicher Aufwand 12.002 €

Monatlicher Aufwand: 1.000 € (inkl. Nebenkosten)

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)**



Im Uhrzeigersinn von links oben: Dachterrasse / Küche / Bad / Tiefgaragenplatz / Büro

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.

