Sonnig, ruhig, modern: 1,5 Zimmer Wohnung in Mü.-Johanneskirchen

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

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

Im Uhrzeigersinn von links oben: Hausansicht Südwest/ Wohnzimmer / Blick vom Balkon / Wohnzimmer

Ruhig, hell, Südbalkon

Diese Wohnung hat einen tollen Grundriss, einen großen Südbalkon, ist ruhig und trotzdem sehr gut mit S-Bahn, Bus und Tram erreichbar. Die Wohnung und die Wohnanlage sind in tadellosem Zustand! Der Verkäufer möchte die Wohnung noch über einen begrenzten Zeitraum nutzen (natürlich gegen Entschädigung).

Wohnfläche	ca. 39,5 m²
Stockwerk	1. Stock mit Lift
Baujahr	1990
Bezug	Nach Absprache
Vermietet	Nein
Wohngeld	183,00 € /Monat inkl. Energie + Rücklage
Energiewert (Verbrauch	104 kWh/m²a (inkl. Warmwasser)
Kaufpreis	**239.600,-**
TG	14.500,- (Duplex oben)
Provision	3,57% inkl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis

Sonnig, ruhig, modern: 1,5 Zimmer Wohnung in Mü.-Johanneskirchen

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

Bauweise/Ausstattung

- Massivbauweise
- Fassadendämmung
- Zentralheizung über Fernwärme
- Holzfenster mit Isolierglas
- Komplett mit Parkettboden
- Bad und Küche mit hellen Fliesen
- Waschmaschinen Anschluss im Bad
- Fernsehen über Kabel
- Kellerabteil, Waschraum, Fahrradraum

Lage und Umfeld

Die Wohnung befindet sich Mü.-Johanneskirchen

Freizeit

Trattoria Isabella 3 Min.
Sankt Emmeransmühle 10 Min.
Engert Eisdiele Cafe 8 Min.
"Dicke Sophie" Biergarten 7 Min.
Isar 12 Min.
Feringasee 15 Min.

Einkaufen

Aldi 5 Min.
REWE 3 Min.

MVV

Johanneskirchen (S-Bahn) 5 Min.
Regina-Ullmann-Straße (Tram) 5 Min.

Bezug

- Die Wohnung wird vom Verkäufer bewohnt, der eine größere Wohnung sucht
- Für den Zeitraum zwischen Kauf und Auszug des Verkäufers erhält der Käufer eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 650,- €/Monat + NK
- Auf Wunsch kostenlose Vermietung im Anschluss

Besichtigung

YouTube **Objektvideo**

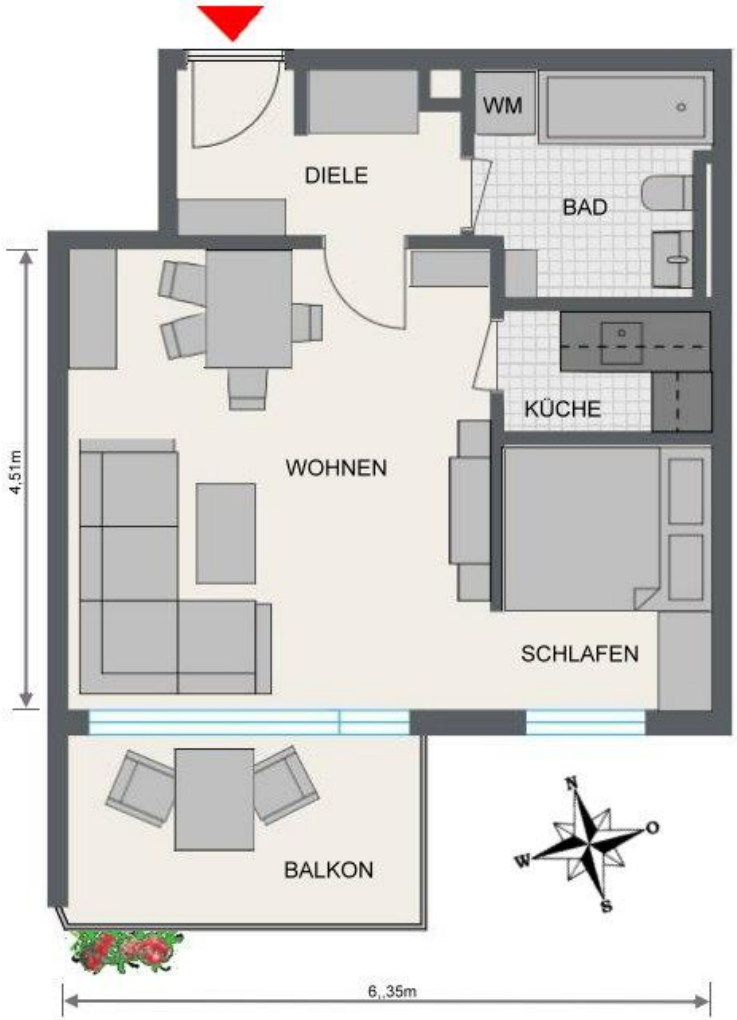
Den QR-Code einlesen um Bildergalerie und Objektvideo anzuschauen!

Stand der Information: 14. Juli 2016

Im Uhrzeigersinn: Feringasee / St. Emmeransmühle / An der Isar / Stadtplan

Sonnig, ruhig, modern: 1,5 Zimmer Wohnung in Mü.-Johanneskirchen

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



Aufteilung: Diele 3,8m² / Wohnen 18,6m² / Schlafen 5,6m² / Küche 2,5m² / Bad 4,8m²

Sonnig, ruhig, modern: 1,5 Zimmer Wohnung in Mü.-Johanneskirchen

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

Bei Eigennutzung		
Kaufpreis:	254.100 €	Wohnung + Garage
Grunderwerbsteuer:	8.894 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	5.082 €	(ca. 2,0 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	9.071 €	(3,57% inkl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis)
Gesamtaufwand:	**277.147 €**	
Eigenkapital:	77.147 €	(Eine Finanzierung mit geringeren Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	200.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	2.500 €	(Darlehen 10 Jahre fest, nom. Zins 1,25 %, eff. 1,26 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.000 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten	2.196 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Aufwand	6.696 €	
Monatlicher Aufwand:	**558 €**	**(inkl. Nebenkosten)**

Als Kapitalanlage vermietet		
Kaufpreis:	254.100 €	Wohnung + Garage
Grunderwerbsteuer:	8.894 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	5.082 €	(ca.2,0 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	9.071 €	(3,57% inkl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis)
Gesamtaufwand:	**277.147 €**	
Eigenkapital:	77.147 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	200.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Mieteinnahme:	9.660 €	(650,-€ Kaltmiete + 100,-€ NK + 55,-€ Garage)
Jährliche Zinsen:	3.500 €	(Darlehen 10 Jahre fest, nom. Zins 1,25 %, eff. 1,26 %, gem. PangV.)
Tilgung:	2.000 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten:	2.196 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Überschuss:	1.964 €	
Monatl. Überschuss:	**164 €**	

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, Baufinanzierungsexperte bei Wüstenrot/Interhyp, Augsburger Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)**

Bilder Im Uhrzeigersinn: Wohnzimmer/ Schlafnische /Bad / Küche

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

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.