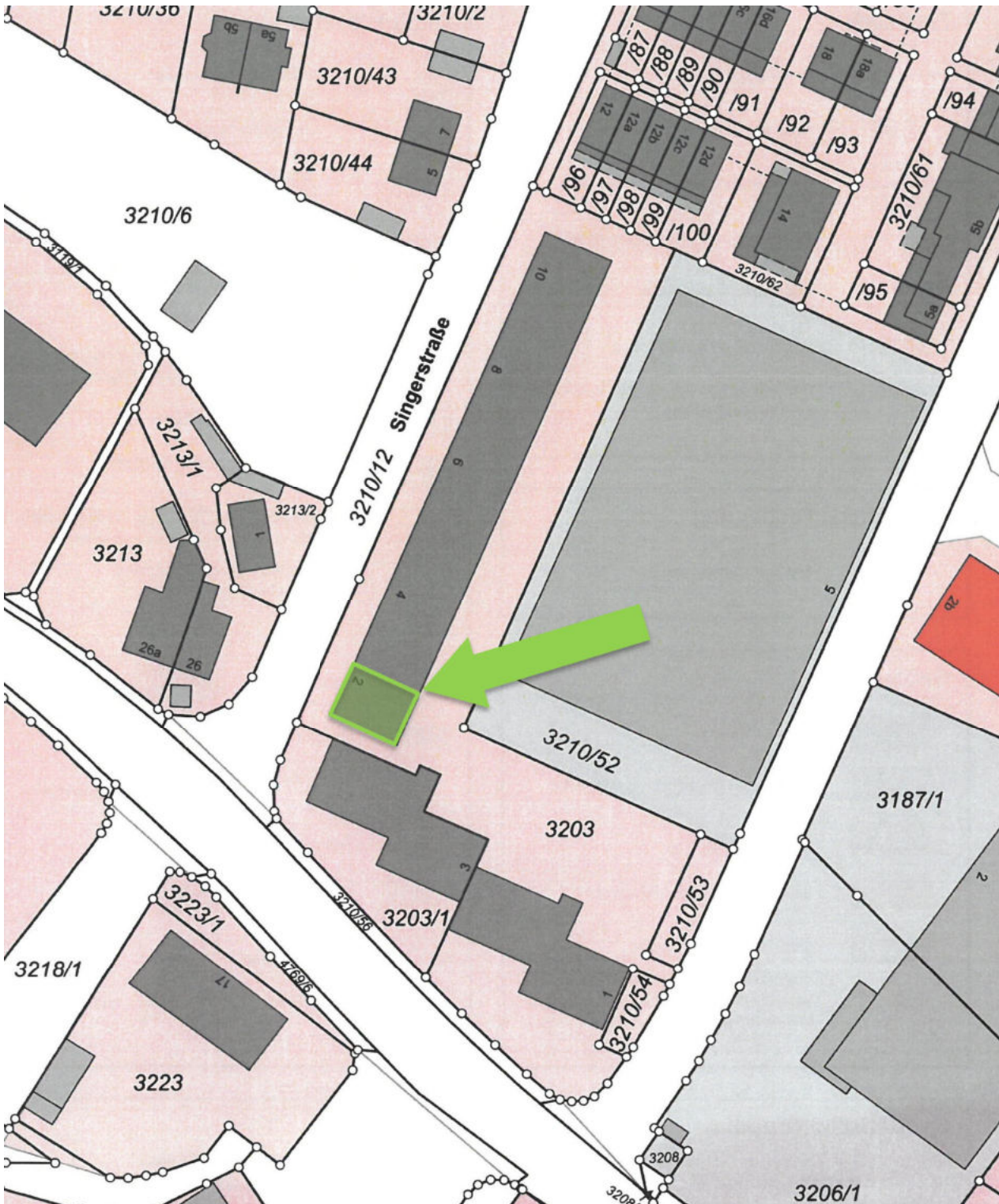


**Solide, inflationssichere K A P I T A L A N L A G E !  
Gut vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
in 82362 Weilheim, Singerstraße 2**





### Lageplan



**Legende:** Grün = Wohnung



## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Anzahl der Zimmer</b>	4 Zimmer: 1 Wohn-, 1 Schlaf-, 2 Kinder-/Arbeitszimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Flur/Abstellbereich, 1 Balkon
<b>Größe</b>	ca. 84 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Etage</b>	3. Obergeschoss
<b>Balkon/Terrasse</b>	West-Balkon
<b>Aufzug</b>	nein
<b>Keller/Speicher</b>	1 Kellerraum, ca. 11 m <sup>2</sup>
<b>Kfz-Abstellbereich</b>	1 Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 41 in noch im Bau befindender Tiefgarage
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	EUR 314.000,00
<b>Kaufpreis TG-Stellplatz</b>	EUR 15.000,00
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>EUR 329.000,00</b>
<b>Maklerprovision</b>	3,57 % Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer

## Ortsbeschreibung

Die reizvolle alte Künstlerstadt Weilheim mit ihren ca. 23.000 Einwohnern liegt im Mittelzentrum des Oberlandes, geprägt durch die Kulturlandschaft des Pfaffenwinkels. Weilheim wurde durch eine Aufstufung zum Oberzentrum (2018) als eigenständiger Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum südlich der Metropole München gestärkt. Westlich von der Ammer umflossen, befindet sich Weilheim in einer fruchtbaren Ebene mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Mooren, Seen und Weihern. Im Umkreis von 20 Kilometern liegen der Ammersee und der Starnberger See, die Osterseen und der Staffelsee.

Nach Weilheim führen gut ausgebaute Straßen aus allen Richtungen. In Weilheim treffen sich die Bahnlinien von München und von Augsburg nach Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck. Das Zentrum der Altstadt ist eine Fußgängerzone - der Marienplatz, das Herz der Stadt, umgeben von kleinen, einladenden Geschäften, Boutiquen und Cafés. Viele Gebäude aus dem späten Mittelalter und der Barockzeit geben dem Kern der Altstadt seinen einmaligen Charakter.

Weilheim ist die größte Kommune des Landkreises Weilheim-Schongau und Sitz des Landratsamtes und weiterer Behörden. Mit ihren leistungsstarken Handels- und Gewerbebetrieben hat sie sich zu einer Einkaufsstadt von großer Beliebtheit entwickelt. Weilheim ist eine zentrale Schulstadt. Hallenbad, Dreifachturnhalle, Stadion und Tennisplätze gehören zu den zahlreichen Turn- und Sportstätten in Weilheim. Das Grün in und um Weilheim steigert noch den hohen Freizeit- und Erholungswert. Schöne Spazierwege führen in die Au-Anlagen, zum Gögerl und entlang der Ammer.



## **Objektbeschreibung**

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung, befindet sich im 3. Obergeschoss eines in massiver Ziegelbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 74 Wohneinheiten, am westlichen Ortsrand von Weilheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sport- und Freizeitstätten sind gut zu Fuß erreichbar. Das Erholungsgebiet der Ammer mit seinen großen Wald- und Grünflächen befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Die beliebte Weilheimer Fußgängerzone liegt nur ca. 15 Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Die gut geschnittene Wohnung besteht aus einer Diele mit Abstellbereich, einem Badezimmer mit Fenster, einem Gäste-WC, einer Küche mit Fenster, einem Schlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer und einem großen und gemütlichen Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen West-Balkon.

Das Bad, das Gäste WC und die Küche sind mit hellen, modernen Fliesen ausgestattet, in allen weiteren Wohnräumen sind Laminatböden verlegt. Die Kunststofffenster sind mit Rollläden versehen. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2017 aufwendig (neue Böden, neues Bad und Toilette) renoviert und bietet einem Kapitalanleger ein rentables Investment.

Für die Wohngemeinschaft gibt es einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradraum. Der Wohnung ist ein großer Kellerraum mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugehörig.

Des Weiteren gehört ein Nutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz (Nr. 41) zur Wohnung. Dieser befindet sich in einem neu zu errichtenden Gebäude, das in Kürze auf dem Nachbargrundstück fertiggestellt wird.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich ebenfalls, wie die Wohnung selbst, technisch wie optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist aktuell sehr gut vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die äußerst zuverlässigen Mieter wollen weiterhin in der Wohnung bleiben. Die Höhe der monatlichen Kaltmiete beträgt 1.000,00 EUR (zzgl. 60,00 EUR für TG-Stellplatz ab Fertigstellung) und 320,00 EUR Nebenkostenvorauszahlung. **Ein Kauf dieser Wohnung eignet sich vor allem als solide, inflationssichere Kapitalanlage bei einer Rendite > 3%.**

Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich 328,00 EUR und setzt sich aus umlage- und nicht umlagefähige Kosten für Wohnung und TG in Höhe von 306,00 EUR zzgl. Zuführung Erhaltungsrücklage von 22,00 EUR zusammen.

Das gesamte Objekt wird von einer professionellen Hausverwaltung sehr gut betreut.

Der Energieverbrauchswert für dieses Objekt beträgt gemäß vorliegendem Energieausweis (ausgestellt am 12.10.2018) 146,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), HZG fossil.



Die Internetverfügbarkeit ist derzeit gemäß Telekom-Abfrage mit bis zu 250 MBit/s Download und bis zu 40 MBit/s Upload angegeben.

### **Hinweis zur Energieberatung**

Gemäß dem seit Mai 2021 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen Käufer, nachdem Sie den Energieausweis erhalten haben, ein Beratungsgespräch hierüber mit einer Fachperson führen, sofern dieses Gespräch gratis angeboten wird. Dies ist beispielsweise bei den Verbraucherzentralen möglich.

Unter dem folgenden Link finden Sie hierzu weitere Hilfe:

[Energieberatung - Energie - VerbraucherService Bayern \(verbraucherservice-bayern.de\)](https://www.verbraucherservice-bayern.de)

### **Provision/Hinweise**

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. derzeit 19 % Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis.

Immobilien Hausner e. K. tritt als Nachweis- und Vermittlungsmakler für beide Vertragsparteien auf.

Die Möblierungsausgestaltungen in den Grundrissdarstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören nicht zum Kaufgegenstand. Die im Exposé verwendeten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Für die Flächenangaben übernimmt Immobilien Hausner e. K. keine Gewähr.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben haftet der Verkäufer.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



**Grundriss – 3. Obergeschoss (nicht maßstabsgetreu)**



**Erste Eindrücke ...**



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Erste Eindrücke ...



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1



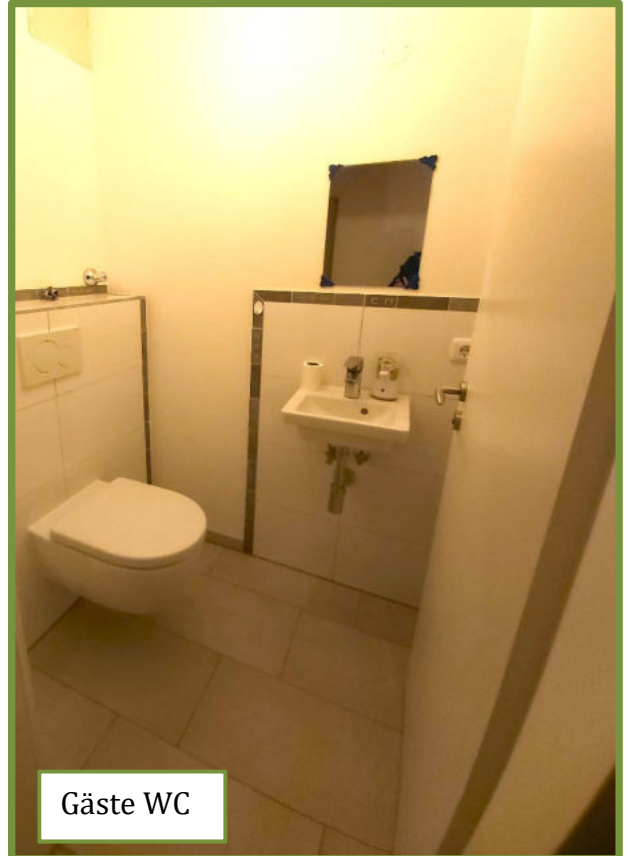
Kinderzimmer 2



## Erste Eindrücke ...



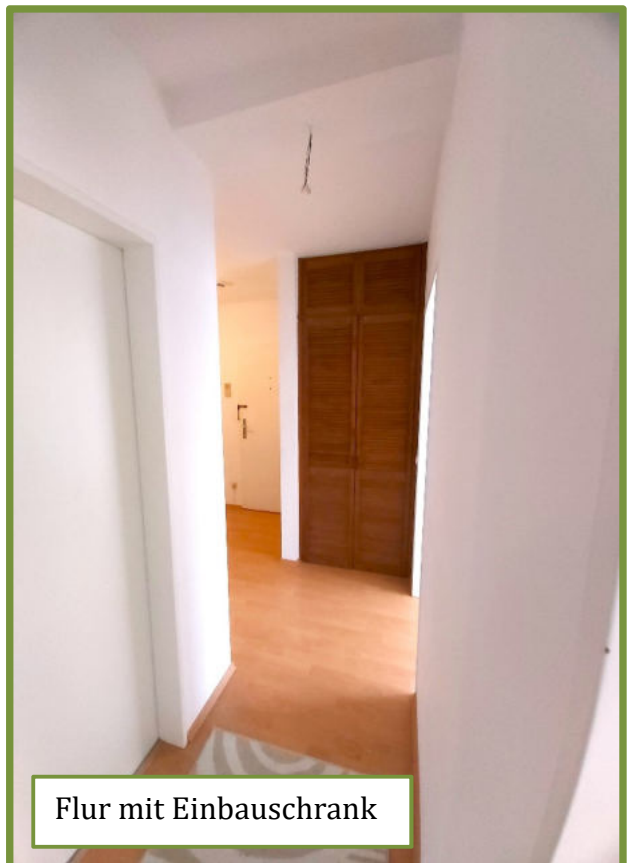
Badezimmer



Gäste WC



Küche



Flur mit Einbauschränk

## Erste Eindrücke ...



Diele



West-Balkon



Außenansicht Westseite



Außenansicht Ostseite