

Exposé

Wohnung in Brunnthal

Kaptalanlage mit hoher Renditeerwartung



Objekt-Nr. OM-417049

Wohnung

Verkauf: **419.900 €**

Miesbacher Str. 8
85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,46 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	175 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Vollausstattung. Das gepflegte Zuhause bietet sofortigen Einzug oder eignet sich ideal als sichere Kapitalanlage. Die Wohnung ist derzeit vermietet, die Mieterin ist 94 Jahre alt, zahlt zuverlässig und pünktlich die Miete – eine stabile Einnahmequelle ohne Rückstände. Ab 2026 steht einer Neuvermietung nichts im Wege.

Ausstattung

Dieses Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wert auf langfristige Sicherheit legen. Die bestehende Mieteinnahme bietet Planbarkeit, während ab 2026 die Möglichkeit zur Neuvermietung besteht. Brunnthal ist ein familienfreundlicher, lebendiger Ort, an dem man die Ruhe des Grünen und die Vorteile der Stadt perfekt kombinieren kann.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Keller kann für 8.000, € gesondert erworben werden.

Bemerkung zur Ausstattung

Die Wohnung ist voll ausgestattet und sofort bezugsfertig:

Moderne, hochwertige Küche mit Markengeräten

Essbereich mit stilvollem Esstisch

Wohnzimmer mit Sofa und TV-Bereich

Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank und komfortablem Bett

Bad mit Dusche und eigener Waschmaschine

Praktische Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum

Jedes Detail ist liebevoll ausgewählt und sorgt für ein angenehmes, modernes Wohngefühl. Die Vollausstattung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Lage

Die Wohnung liegt in Brunnthal, umgeben von einer ruhigen und gepflegten Umgebung, die zugleich eine hervorragende Nähe zu München bietet. Naherholungsgebiete, grüne Flächen und Spazierwege sind bequem erreichbar und bieten die perfekte Balance aus Ruhe und städtischer Nähe.

Die Anbindung an die S-Bahn und den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – München ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Sportangeboten und kulturellen Einrichtungen in der Umgebung. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Nahversorger und Infrastruktur

Alle täglichen Bedürfnisse lassen sich bequem decken: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzliche Freizeit- und Gastronomieangebote runden das Infrastrukturangebot ab, sodass Komfort und Lebensqualität in Brunnthal keine Wünsche offenlassen.

Bemerkung zur Ausstattung

Die Wohnung ist voll ausgestattet: hochwertige Einbauküche, moderne Sanitäreinrichtungen und gepflegte Böden. Helle Räume und eine intelligente Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ob Eigennutzung oder Vermietung – hier stimmt die Qualität bis ins Detail.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

