

# Exposé

## Wohnung in Brunnthal

**ruhige 2-Zi.-Whg. schöne S/W-Lage - sehr gute  
Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-417049

**Wohnung**

Verkauf: **469.000 €**

85649 Brunnthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,46 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und voll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung stellt eine attraktive und risikolosw Kapitalanlage dar. Die funktionale Raumaufteilung sowie der sehr ordentliche Gesamtzustand ermöglichen einen sofortigen wirtschaftlichen Nutzen ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und generiert stabile, planbare Mieteinnahmen. Die 94-jährige Mieterin ist langjährig wohnhaft und zeichnet sich durch ein äußerst zuverlässiges, pünktliches Zahlungsverhalten aus. Mietrückstände bestehen nicht. Für Kapitalanleger bedeutet dies laufende Erträge ohne Leerstandsrisiko oder Verwaltungsaufwand.

Ein besonderer Vorteil liegt in der klaren Perspektive: Ab dem Jahr 2027 ist eine Neuvermietung möglich. Damit eröffnet sich mittelfristig erhebliches Potenzial zur Anpassung an das aktuelle Marktniveau oder zur strategischen Neuausrichtung (z. B. Eigennutzung oder Weiterveräußerung).

Die Kombination aus sofortiger Einnahmesicherheit, kalkulierbarem Risiko und zukünftiger Wertsteigerungsoption macht diese Wohnung zu einer soliden und zugleich flexiblen Investition – ideal für Anleger, die Substanz, Verlässlichkeit und Entwicklungspotenzial in einem Objekt vereinen möchten.

## Ausstattung

Dieses Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wert auf langfristige Sicherheit legen. Die bestehende Mieteinnahme bietet Planbarkeit, während ab 2027 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:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Attraktives Investment mit sicherem Cashflow & klarer Perspektive

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

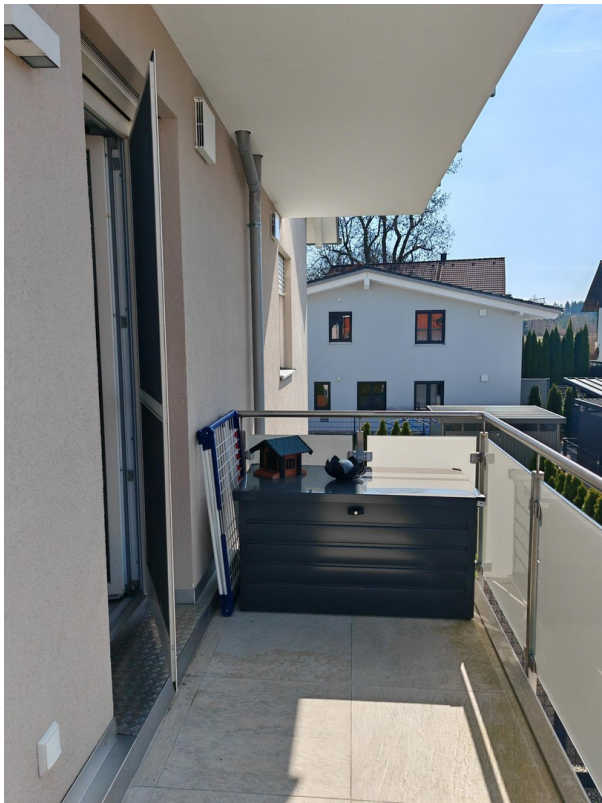


Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Süd-West-Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Grundrisse

