

Exposé

Wohnung in Brunnthal

**2 Zi.Whg. ruhige S/W-Lage - inkl. Vollaussstattung -
Küche-Möbel etc.**



Objekt-Nr. OM-417049

Wohnung

Verkauf: **439.900 €**

85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,78 m ²	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 vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, hoher Sicherheit und attraktivem Entwicklungspotenzial – perfekt für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt stabile, pünktlich eingehende Mieteinnahmen. Die langjährige Mieterin sorgt für ein entspanntes und planbares Investment ohne Leerstand oder zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Besonders interessant für Investoren: Die derzeitige Mieterin plant einen Auszug im Jahr 2027. Dadurch eröffnet sich kurzfristig die Möglichkeit einer Neuvermietung zum aktuellen Marktniveau, einer Eigennutzung oder einer strategischen Weiterveräußerung.

Dank des sehr gepflegten Gesamtzustands besteht aktuell kein zusätzlicher Investitionsbedarf – eine sofort rentable und zugleich zukunftsstarke Kapitalanlage mit klarer Perspektive.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine außergewöhnlich hochwertige und zugleich äußerst praktische Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Sämtliche Möbel und Ausstattungsmerkmale wurden sorgfältig ausgewählt und schaffen ein modernes, elegantes Wohnambiente.

Ein echtes Highlight ist die exklusive Designküche – modern, hochwertig verarbeitet und optisch ein absoluter Blickfang. Klare Linien, edle Materialien und hochwertige Geräte verbinden Funktionalität mit stilvollem Wohnen auf hohem Niveau.

Das geschmackvoll eingerichtete Wohnzimmer bietet neben einer angenehmen Wohnatmosphäre ein elegantes, hochwertiges Schlafsofa und schafft dadurch zusätzlichen Komfort für Gäste oder flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Badezimmer überzeugt mit stilvollen Details: hochwertige Armaturen, eine moderne Echtglas-Duschabtrennung, ein edler Design-Spiegelschrank sowie ein praktischer Wäschetrockner sorgen für Komfort und ein modernes Erscheinungsbild.

Im Schlafzimmer unterstreicht ein großzügiger, eleganter Schiebetürenschränk das hochwertige Gesamtkonzept der Wohnung und bietet gleichzeitig viel praktischen Stauraum.

Eine Wohnung, die modernes Design, Komfort und Alltagsauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Attraktives Investment mit sicherem Cashflow & klarer Perspektive

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Brunnthal – ruhig gelegen und gleichzeitig hervorragend an München angebunden. S-Bahn, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar. Die grüne Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgt für hohe Lebensqualität und macht die Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand und eine vollständige Ausstattung. Eine hochwertige Einbauküche, moderne Sanitäreinrichtungen sowie helle, gut geschnittene Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

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+



Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Süd-West-Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

