

Exposé

Wohnung in München

**Kapitalanlage mit stabiler Rendite - kernsaniert,
vollmöbliert und vermietet mit über 4,5% Rendite**



Objekt-Nr. OM-421530

Wohnung

Verkauf: **549.950 €**

Ansprechpartner:
Elyas Farid

81737 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|------------|-----------------|
| Etagen | 8 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 75,50 m ² | Etage | Höher als 5. OG |
| Hausgeld mtl. | 450 € | Garagen | 1 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 5-Zimmer-Wohnung bietet eine attraktive und zugleich sehr sichere Kapitalanlage mit einer Bruttorendite von über 4,5 %. Die Immobilie ist bereits verlässlich vermietet – und zwar an nur eine Mietpartei. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und zuverlässig, wodurch ein planbarer und stabiler Cashflow gegeben ist.

Die Warmmiete beträgt 2.150 € inklusive pauschaler Nebenkosten. Zusätzlich wurde ein Indexmietvertrag vereinbart, der eine dynamische Mietanpassung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ermöglicht und damit einen zusätzlichen Inflationsschutz für Kapitalanleger bietet. Der Mietvertrag ist auf mindestens 3 Jahre abgeschlossen und innerhalb der nächsten 3 Jahre beidseitig nicht kündbar. Damit besteht eine besonders hohe Mietsicherheit und verlässliche Einnahmeperspektive.

Die Wohnung wurde im August und September vollständig kernsaniert und konsequent als WG-Wohnung neu konzipiert. Entstanden ist ein modernes, stark nachgefragtes Nutzungskonzept mit 5 Zimmern, einer Einbauküche sowie 2 vollwertigen Bädern – ideal für eine langfristig gute Vermietbarkeit.

Wichtig: Die Wohnung ist aktuell als „vollmöbliertes WG-Konzept“ genutzt, jedoch gehört die Vollmöblierung dem Mieter und ist nicht Bestandteil des Kaufumfangs.

Das Gebäude bzw. die WEG ist gepflegt und die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

Der Kaufpreis beträgt 549.950 €. Im Angebot enthalten sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Ausstattung

Kernsaniert (2025) – umfassend modernisiert und neu hergestellt

- Abgehängte Decken inkl. moderner Spotbeleuchtung

- Wände/Decken neu aufgebaut (glatt, malerfertig/neu gestrichen)

- Heizkörper erneuert (im Rahmen der Sanierung)

- Voll ausgestattete Einbauküche (neu) inkl. Elektrogeräten

- Waschtrockner – gehört zum mitverkauften Inventar

- 2 vollwertige Bäder mit 2 Duschen und 2 WCs

- Hochwertige Fliesen in Bädern und Gemeinschaftsbereichen

- Landhausdielen-Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in Neuperlach – einem gefragten Münchner Wohnstandort mit sehr guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Der ÖPNV ist schnell erreichbar (U-/S-Bahn sowie Buslinien im Umfeld), wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch wichtige Knotenpunkte komfortabel angebunden sind. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer zügigen Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen sowie der Autobahnen/A99.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie weitere Dienstleister. Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die Nähe zum pep Einkaufszentrum Neuperlach mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Serviceangeboten.

Familien schätzen die gute Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken ebenfalls sehr gut abgedeckt.

Auch der Freizeitwert überzeugt: Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen (u. a. der Ostpark) sowie Sport- und Freizeitangebote machen die Lage besonders attraktiv – ideal für Spaziergänge, Jogging oder aktive Erholung im Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

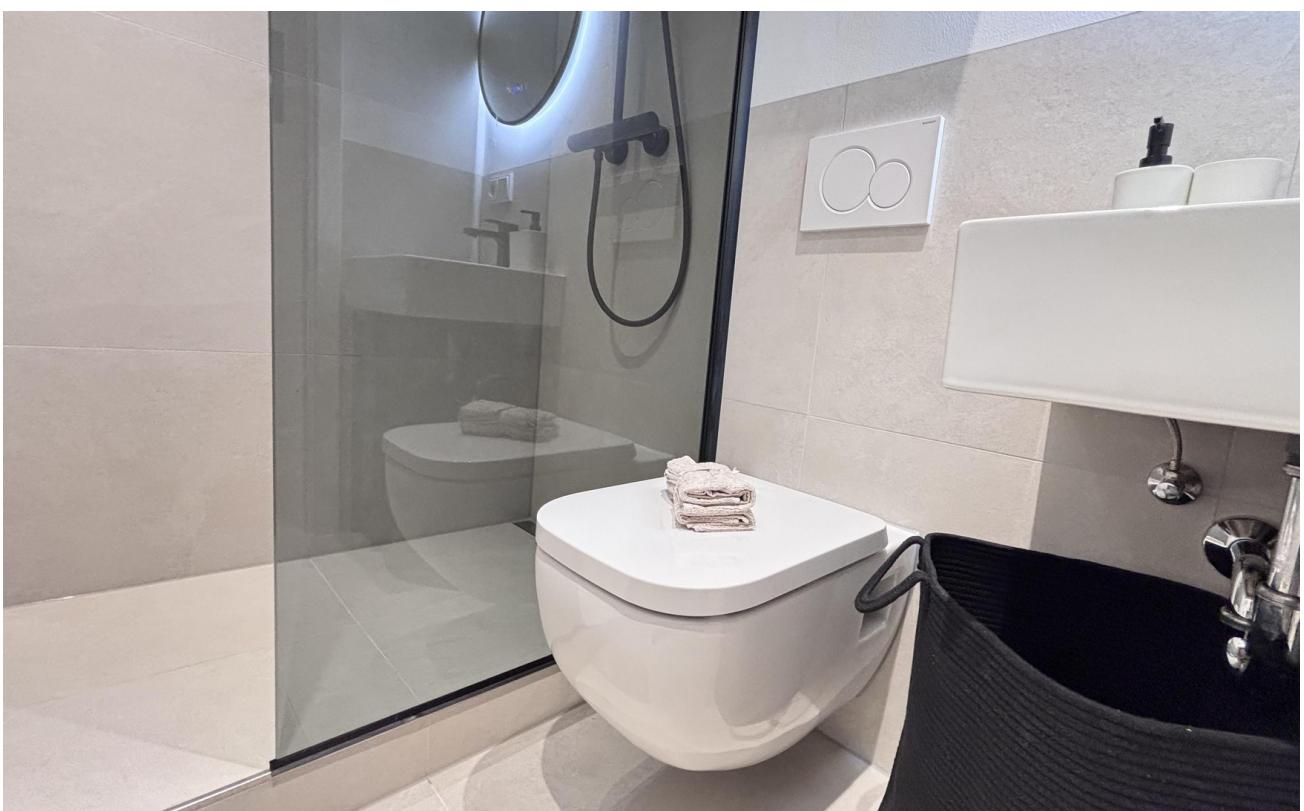


Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Balkon

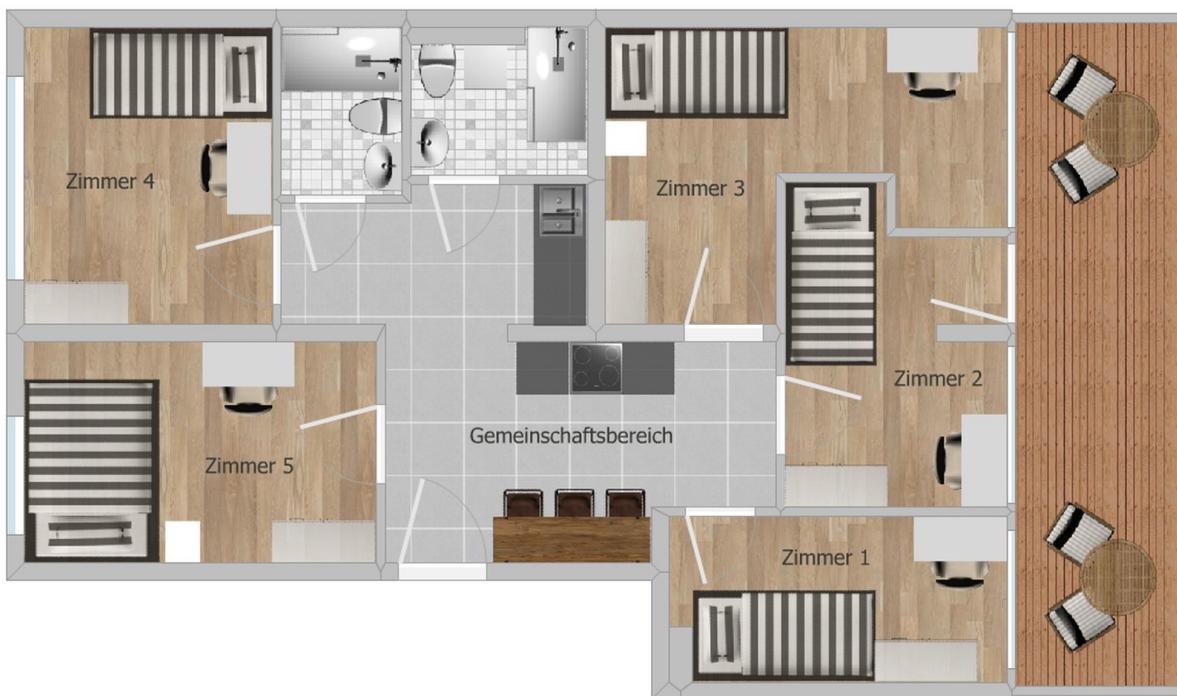


Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss möbliert