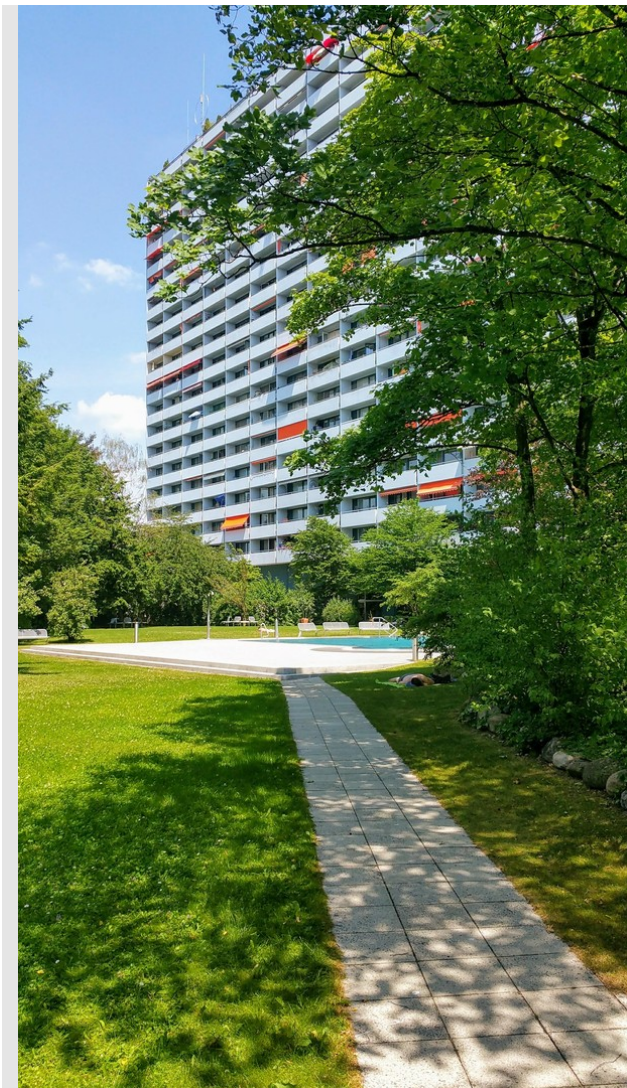


Exposé

Wohnung in München

Renoviert 1-Zimmer-Wohnung im Deba Hochhaus mit gepflegtem Außenpool



Objekt-Nr. OM-428982

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Annika Küster

Drygalki Allee 118
81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	19	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	36,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	214 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Appartement befindet sich im 2. Obergeschoss des sog. „Deba-Hochhauses“ mit insgesamt 19 Stockwerken. Es ist mit seinem Balkon nach Westen - auf der zur Straße abgewandten Seite - ausgerichtet.

Ausstattung

Die komplette Ausstattungsliste können Sie selbstverständlich - zusammen mit allen weiterführenden Unterlagen - bei uns anfordern.

Nachstehend daher lediglich eine kurze Übersicht über Ausstattung und Möblierung:

1. Wohn-/Schlafraum:

Komplett saniert und möbliert: Hochwertiges Eichenparkett, gemütliches Bett samt großem Kleiderschrank, Regal, TV-Bank inkl. TV-Gerät, Hängeschränke, Ledersofa, Fernsehsessel, Sitzecke mit Tisch und Stühlen.

2. Küche:

Komplett möbliert: Hochwertige Fliesen, neuwertige Küchenzeile mit Herd, Backofen und Kühl-/Gefrierkombination, (Frühstücks-)Tresen samt Barhockern.

3. Bad:

Komplett und möbliert: Hochwertige Fliesen, Marmor-Waschtisch, Waschmaschine mit Trocknerfunktion, Dusche mit Rainshower-Funktion sowie ausschließlich hochwertige Sanitäröbekte namhafter Markenhersteller.

Zudem viele Artikel des täglichen Bedarfs, wie z.B. Besteck, Kochgeschirr, Handtücher, Bettwäsche, etc. bereits vorhanden. Hier wurde bereits für alles gesorgt!

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Appartement verfügt über eine Wohnfläche von 36 m² und wurde vollständig & hochwertig saniert. Zudem wurde ein Einrichtungskonzept entwickelt und umgesetzt sowie eine umfassende Grundausstattung angeschafft. Besonders herauszustellen ist, dass auf eigene Kosten die komplette Fensterfront erneuert wurde um die Energieeffizienz zu steigern. Dadurch dürfen wir Ihnen hiermit ein Objekt anbieten, welches geradezu prädestiniert dafür ist, es voll möbliert zu vermieten.

Diese Nutzung wird derzeit auch betrieben und erwirtschaftet folgende Mieteinnahmen:

(Nebenkosten: ca. € 250,-)

Pauschale Warmmiete: € 1085,- (inkl. Allem)

Die genannte Warmmiete ist niedriger als die Kaltmiete von anderen im Haus aktuell verfügbaren

Appartements. Hier läßt sich also durchaus Optimierungspotential erkennen.

Besonderheiten zum Mietvertrag:

Es wird vom Vermieter ein DSL-Anschluss zur Verfügung gestellt und in den Nebenkosten sind Stromkosten in Höhe von ca. € 35,- inkludiert. Eine schnellere Internetverbindung / Mehrverbrauch muß vom Mieter getragen werden.

Der Mietvertrag wird zum 31.10.2026 beendet, so dass auch einer Eigennutzung nichts im Wege steht. Alleine durch eine Optimierung des Mietvertrages lässt sich - vergleichbare Objekte im Haus werden für 1350,- angeboten - die Rendite schnell steigern.

Lage

Eine wirklich gute Adresse: Parkstadt Solln

Solln ist der südlichste Münchner Stadtteil und wird geprägt von seinem historischen „Dorfkern“, den zahlreichen teils denkmalgeschützten Villen sowie der Nachbarschaft zum Forstenrieder Park.

Diese immer schon gehobene Wohnlage mit einem überdurchschnittlichen Akademikeranteil verdankt seine Beliebtheit unter anderem der optimalen Anbindung mit S- und U-Bahn an die Münchner City, der Nähe zum 5-Seen-Land und den Voralpen.

Die absolut städtische Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen:

Kindergärten, Schulen, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. – die Vielfalt ist beeindruckend.

Die Mischung macht's: citynah und naturverbunden – so wollen wir heute leben und wohnen.

Das 19-stöckige Hochhaus umfasst ca. 538 Wohneinheiten, welche vorwiegend als 1-Zimmer- und einigen 2-Zimmer-Appartements ausgeführt sind.

Die Ausrichtung der Balkone erfolgt ausschließlich nach Osten (zur Straßenseite hin) oder wie in diesem Fall nach Westen mit quasi unverbaubarem Blick ins Grüne.

Da das Appartementhaus ursprünglich als Hotel geplant wurde, weist die Wohnanlage einige Besonderheiten auf: Es gibt einen beheizten Außenpool, eine Sauna (wird momentan saniert), zwei Aufzüge und eine repräsentative Eingangshalle.

Auf Grund dieser umfangreichen Einrichtungen/Ausstattungen sowie der Größe der WEG liegt das Hausgeld naturgemäß etwas höher als der übliche Durchschnitt.

Da die Besitzerin selbst über Jahre in diesem Appartement im Haus gewohnt hat, weiß sie die vielen Vorteile des Wohnhauses sowie der guten Infrastruktur sehr zu schätzen. Dementsprechend wurde bei der Sanierung und Ausstattung sehr viel Wert auf eine gute Qualität und Ausführung gelegt.

Ob als dauerhafter Wohnsitz zur Eigennutzung oder möbliertes Vermietungskonzept:

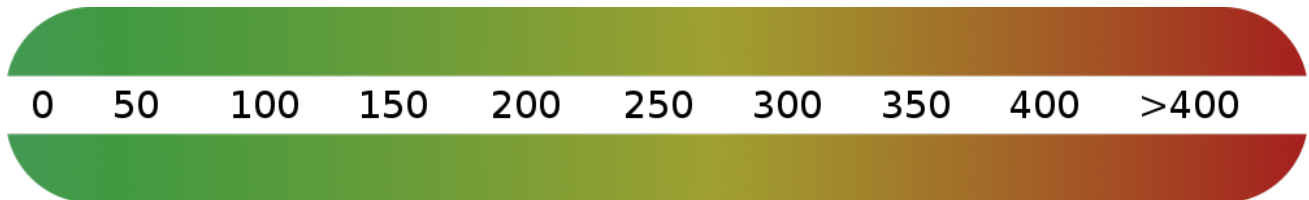
Hier stehen Ihnen alle Optionen offen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Ausblick auf den Pool

Exposé - Galerie



Eingang



Eingang EG

Exposé - Galerie



Wohn/Schlafrum



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad Ansicht

Exposé - Galerie



Grundriss



Tischtennis

Exposé - Grundrisse



Grundriss