

Exposé

Wohnung in München

**Selbstbezug oder 5% Rendite in München-Solln -
umfassend modernisiert & möbliert**



Objekt-Nr. OM-441260

Wohnung

Verkauf: **264.995 €**

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	36,10 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	259 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht ein bezugsfreies, umfassend modernisiertes Einzimmerapartment in einer der markantesten Wohnanlagen im Münchner Süden. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, Echtholz, Terrazzo, Markenelektrik, einer schlüsselfertigen Möblierung und exklusiven Annehmlichkeiten, wie dem hauseigenen Pool, macht dieses Objekt zur idealen Wahl für anspruchsvolle Eigennutzer oder renditeorientierte Investoren. Hier erwerben Sie eine Immobilie ohne Investitionsstau in einem absolut stabilen Marktumfeld.

Die Highlights auf einen Blick:

- Sofort bezugsfrei: Keine Wartezeit, sofortige Nutzung oder Vermietung.
- Umfassend modernisiert: Erstbezug nach umfassender Modernisierung, inklusive Bad, Boden, Elektrik und Türen.
- Renditestark: Etwa 5 % Bruttomietrendite, was knapp 1.100 € Kaltmiete entspricht, bei möblierter Vermietung realistisch in diesem Haus.
- Panoramagarantie: Atemberaubender Blick auf die Münchener Skyline bei Nacht und die Alpenkette bei Tag.

Langbeschreibung:

Willkommen im DEBA Hochhaus, einer Ikone des renommierten Architekten Ernst Maria Lang. Dieses Apartment im Stadtteil Solln wurde soeben aufwendig modernisiert und bietet urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Bei der aufwendigen Modernisierung wurde konsequent auf Qualität gesetzt. Das Badezimmer wurde mit stilvollen Terrazzofliesen sowie modernen Armaturen hochwertig neu aufgebaut. In der gesamten Wohnung wurde ein edler Echtholzparkettboden, Eiche Landhausdiele, verlegt. Die Elektrotechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht, inklusive FI. Zudem wurden alle Wände gespachtelt und gestrichen sowie neue, moderne Zimmertüren verbaut.

vom Balkon genießen Sie einen unverbaubaren Weitblick. Bei Nacht glitzert die Münchner Skyline vor Ihrem Fenster, an klaren Tagen liegen Ihnen die Alpen zum Greifen nah. Ein gepflegter Außenpool, umgeben von einer gepflegten Liegewiese in der parkähnlichen Anlage des Hauses, unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Adresse.

Hinweis für Kapitalanleger:

Dieses Apartment ist eine ideale Cashflow Immobilie. Durch den bezugsfreien Zustand und die hochwertige, möblierte Übergabe lässt sich eine kurzfristige Neuvermietung zu attraktiven Konditionen realisieren. Bei möblierter Vermietung ist eine Bruttomietrendite von 5 % am Standort München Solln, passend zu einem Angebotspreis von 265.000 €, ein Spitzenwert, der durch die hohe Nachfrage nach sofort bezugsfertigem Wohnraum nachhaltig gesichert ist.

Ausstattung

Die Wohnung wird inklusive der vollständigen Möblierung und Einbauküche übergeben, ein löffelfertiges Konzept für maximale Flexibilität.

- Bodenbelag: Hochwertiges Eichenechtholzparkett in Landhausdiele.
- Badezimmer: Terrazzofliesen, eigener Waschmaschinenanschluss, neue Dusche und neues WC, stylischer LED Spiegel, Handtuchheizer.
- Küche: Moderne Einbauküche mit Herd und Kühlschrank im Kaufpreis enthalten.
- Elektrik: Neues Schalterprogramm inkl. FI
- Gebäude: Drei schnelle Personenaufzüge und ein repräsentatives Entree.

- Lifestyle: Gemeinschaftlicher Außenpool und großzügige Grünanlagen.
- Service: Waschraum mit Münzgeräten und professionelles Facility Management.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Drygalski-Allee im grünen und beliebten Stadtteil Solln. Die Lage bietet die perfekte Balance aus guter Anbindung an die City und hohem Freizeitwert.

- Mobilität: Buslinien direkt vor dem Grundstück (Verbindung zu Theresienhöhe/ Rotkreuzplatz). Die S-Bahn Solln und die U-Bahn Forstenrieder Straße sind in ca. 8 Min. per Bus erreichbar. Die Autobahn (A95/A96) ist ca. 5 Min entfernt.
- Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Ärzte und ein Fitnessstudio sind schnell zu Fuß erreichbar.
- Der Forstenrieder Park als erstklassige Erholungsmöglichkeit ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad 1



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum1



Wohnraum1-1

Exposé - Galerie



Küche



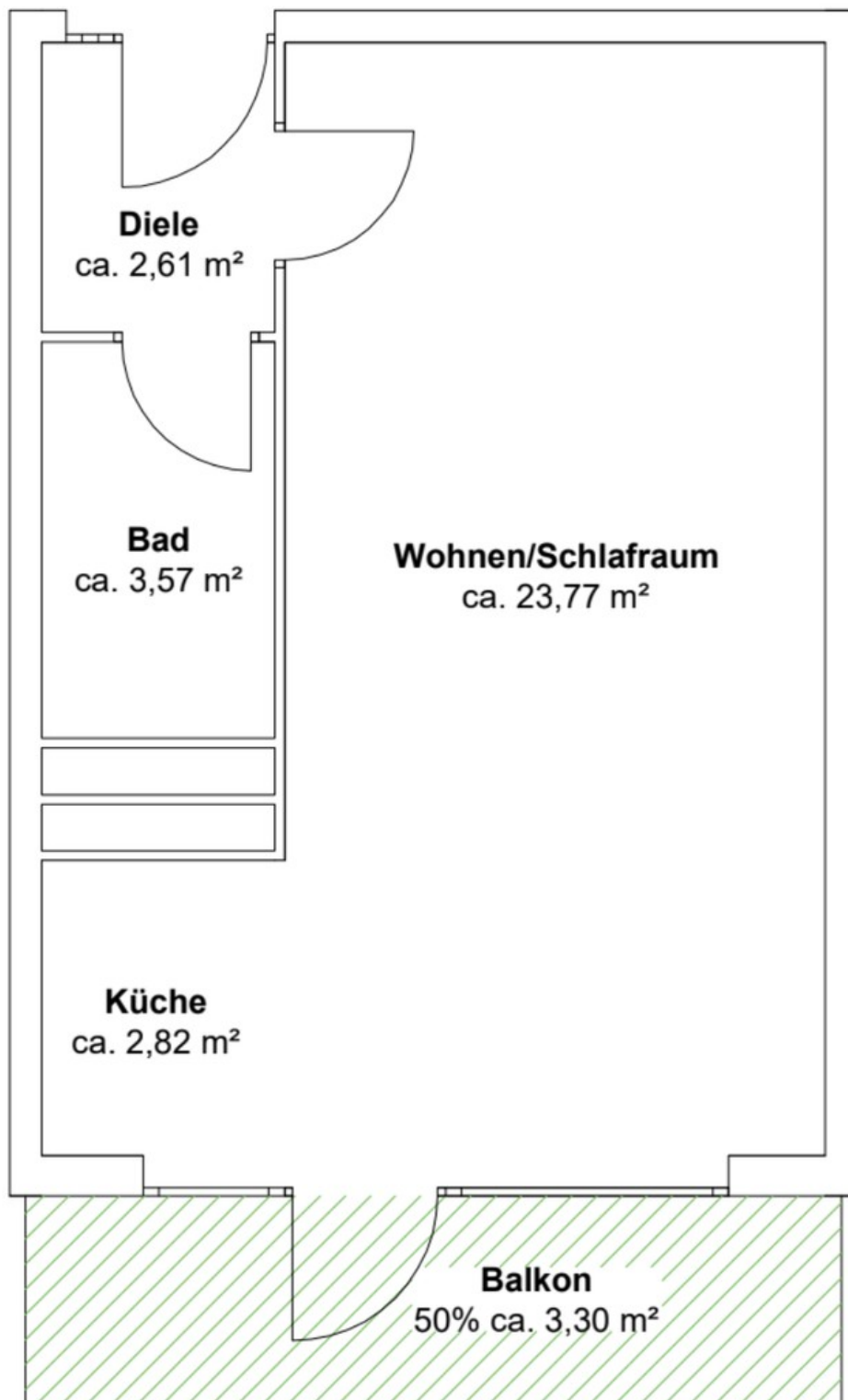
Küche1

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss