

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

**München-Solln | 64 m², Erstbez. nach San., WG-optimiert
(3-4 Zi.), 6.OG | Über 5% Rendite**



Objekt-Nr. OM-442532

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **475.000 €**

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Hausgeld mtl.	460 €
Etagen	6	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	24.900 €	Tiefgaragenplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird die 64-m²-Wohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Parkstadt München-Solln. Der Grundriss ist auf WG-Vermietung ausgelegt: 3 oder 4 abgeschlossene Einzelzimmer sind möglich. Bereits bei moderaten Zimmermieten als 3er WG liegt die Bruttorendite bei 5%, als 4er WG entsprechend höher.

Die Sanierung ist vollumfänglich im Kaufpreis enthalten:

- Echtholz-Parkett
- Terrazzo-Optik Fliesen
- Neues Badezimmer inkl. Marken-Keramik
- Neue Elektrik (3-adrig, FI-Schalter)
- Hochwertige Küche vom Küchenbauer
- Komplette Möblierung inkl. Aufbau

Die Sanierungskosten sind AfA-relevant.

Ein Restnutzungsdauer-Gutachten wird für Sie erstellt.

Flexibler Grundriss -Entscheidung bis Mai möglich:

Auf Wunsch bleibt die Wohnküche offen (3er-WG oder Familienwohnung) oder wird als viertes Zimmer abgetrennt. Diese Entscheidung kann noch bis Mai getroffen werden.

Gebäude und laufende Kosten

Fassadendämmung und Teilfenstererneuerung bereits erfolgt, Fernwärmeanschluss vorhanden. Aufzugsanierung ist geplant, Rücklagen werden bereits gebildet.

Der Primärenergieverbrauch ist A (11 KWh/m²a), der Endenergieverbrauch ist D (101 KWh/m²a).

Paket: Wohnung + TG-Stellplatz

Der abschließbare Tiefgaragenstellplatz liegt auf einem eigenem Grundbuchblatt und ist zu 24.900 EUR zu erwerben.

Ausstattung

- Echtholz-Parkett
- Terrazzo-Optik Fliesen
- Neues Badezimmer inkl. Marken-Keramik
- Neue Elektrik (3-adrig, FI-Schalter)
- Hochwertige Küche vom Küchenbauer
- Komplette Möblierung inkl. Aufbau

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Lage

Die Adresse in der Parkstadt München-Solln, einem charmanten Stadtteil mit hoher Lebensqualität, bietet eine ruhige Wohnumgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über den Bus an die S-Bahn-Linie S7 (Osten) und U-Bahn-Linie U3 (Norden) der Anlage gegeben (~2km jeweils). Die zwei Buslinien fahren direkt neben der Anlage ab. Mit dem Auto geht es schnell in die Alpen sowie über den mittleren Ring in die Stadt. Die Nachbarschaft ist familiär geprägt, mit einer Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

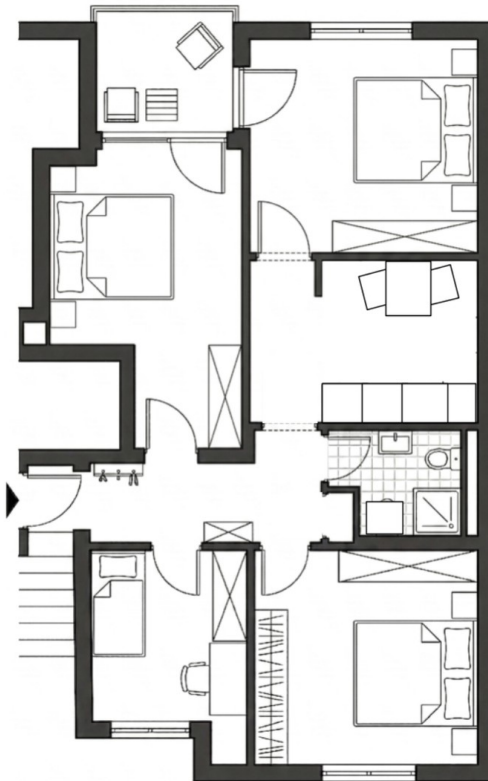


Geschmackvolles Bad

Exposé - Galerie

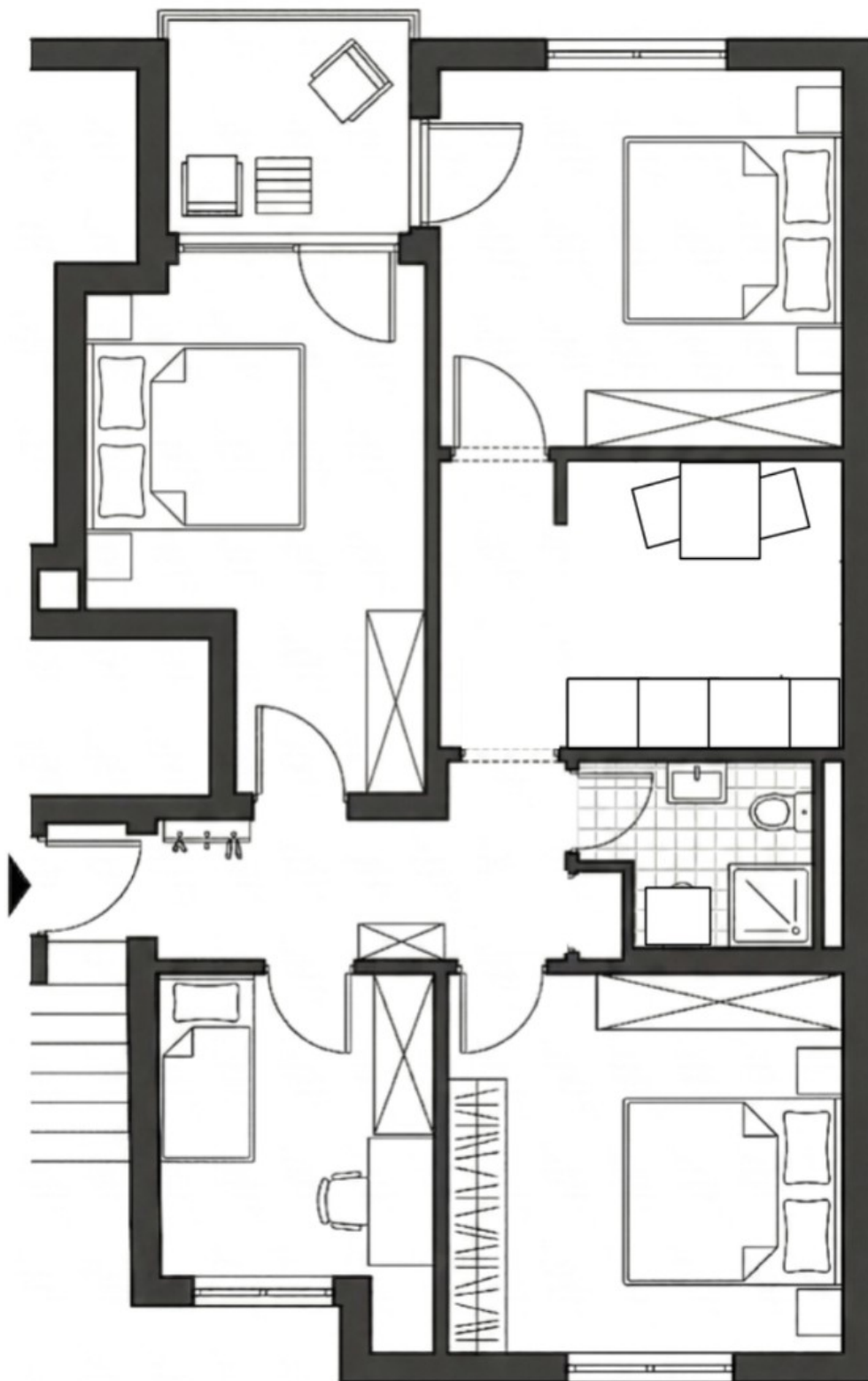


Schallschutz-Türen



Grundriss (nicht maßstäblich)

Exposé - Grundrisse



Grundriss 4er (vorbehaltlich)