

Exposé

Wohnung in München

**Renoviert/Möbliert nahe BMW mit 4,5% Rendite -
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-442867

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Breuherr

80937 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Hausgeld mtl.	361 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	53,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses im Stadtteil Am Hart.

Das Gebäude wurde im Jahr 1965 erbaut und fortlaufend in Stand gehalten.

Ein schöner, großer Balkon und ein Kellerabteil mit reichlich Stauraum runden das Angebot ab.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfangreich renoviert.

Dabei wurden auch die meisten Möbel erneuert. Aufgrund der vollständigen Möblierung inkl. Einbauküche ist die Wohnung ausgezeichnet als Kapitalanlage geeignet.

Der Käufer hat durch die Möblierung hohe Steuervorteile da auf den Preis der Möbel keine Grunderwerbsteuer anfällt und da diese Kosten über wenige Jahre von der Steuer abgesetzt werden können.

Des Weiteren fällt keine Maklerprovision an, was den Kauf erleichtert da deutlich weniger Eigenkapital für eine Finanzierung notwendig ist.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist befristet bis Anfang 2028 vermietet.

Hierdurch hat der Käufer die Wahl, ob er zukünftig selbst einzieht oder einfach weiterhin möbliert vermietet.

Die Mieter sind extrem zuverlässig und freundlich.

Aufgrund der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nähe zu großen Arbeitgebern (BMW und Euro-Industriepark) ist eine dauerhafte, gute Vermietbarkeit sichergestellt.

Es wurde eine Pauschalmiete in Höhe von 1.900€ vereinbart.

Die Nebenkosten (inkl. Strom, Internet, Wasser, Heizung) waren bisher bei ca. 300€.

Somit beträgt die Kaltmiete ca. 1.600€.

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen ca. 70€ pro Monat.

Ausstattung

Vorteile von dieser Wohnung:

- Keine Maklerprovision
- Vollständige Möblierung inkl. Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Im Jahr 2023 renoviert
- Schöner, großer Balkon
- Sehr gute Vermietbarkeit aufgrund guter Lage
- Vermietet an sehr zuverlässige und rücksichtsvolle Mieter
- Befristeter Mietvertrag bis Anfang 2028

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Nähe zu BMW ist ein großer Vorteil für eine möblierte Vermietung.

Außerdem ist der Euro-Industriepark in der Nähe mit vielen Arbeitgebern und Einkaufsmöglichkeiten.

Des Weiteren überzeugt die Lage aufgrund der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (nahe U2 und mehreren Buslinien).

Der Hauptbahnhof ist in ca. 23 Minuten erreichbar, mit dem Auto ist man innerhalb weniger Minuten auf der A99.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie

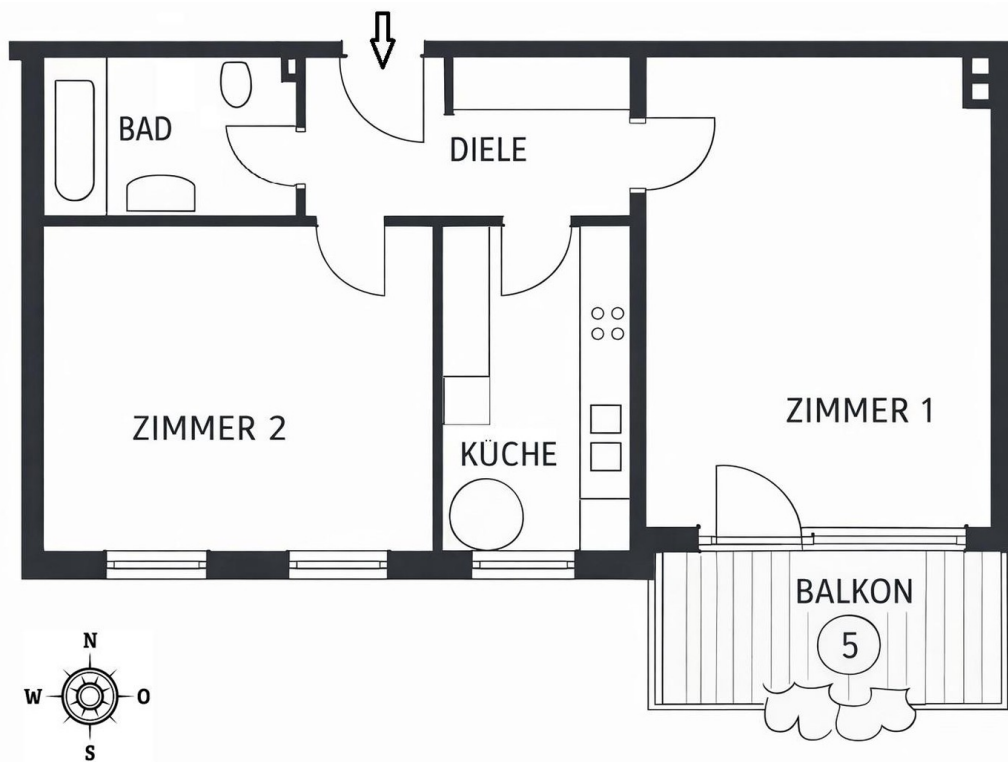


Hausvorderseite



Hausrückseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss