

# Exposé

## Wohnung in München

**\* Provisionsfrei\* Attraktive 3 Zimmer Wohnung nahe Harras – nutzbar für Eigennutzer oder WG**



Objekt-Nr. OM-445136

**Wohnung**

Verkauf: **565.000 €**

81373 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*Provisionsfrei\*** Auf ca. 61 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer mit Größen von ca. 20 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung ermöglicht sowohl eine komfortable Eigennutzung, beispielsweise für Paare mit Homeoffice oder kleine Familien als auch eine Nutzung als WG mit einer Bruttomietrendiet von über 5%.

Die Wohnung wird leer übergeben und bietet damit maximale Flexibilität für den Käufer, sowohl für den sofortigen Einzug als auch für eine individuelle Vermietungsstrategie.

Für Kapitalanleger eröffnet sich durch die Raumstruktur ein attraktives Mietpotenzial, insbesondere bei Nutzung als WG. Die erzielbare Gesamtmiete liegt hierbei bei ca. 2.450 € monatlich, was in Kombination mit der Lage eine interessante Perspektive darstellt.

Damit vereint das Objekt zwei entscheidende Vorteile: eine solide Basis für Eigennutzer sowie eine flexible und renditeorientierte Nutzungsmöglichkeit für Kapitalanleger.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gut nutzbare Grundrissgestaltung sowie einer Einbauküche, die sowohl für Eigennutzer als auch für eine Vermietung optimal geeignet ist.

Die Raumgrößen ermöglichen eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer von klassischem Wohnen über Homeoffice bis hin zur WG-Nutzung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Impressum:

Raystone GmbH

Email: [info@raystonecapital.de](mailto:info@raystonecapital.de)

HRB 252013 | UST-ID: DE322924037 | Amtsgericht München

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hansastraße 148a im Münchner Stadtteil Sendling, nur wenige Gehminuten vom Harras entfernt.

Der Harras zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten im Münchner Süden und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn sowie mehrere Buslinien). Die Münchner Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Gleichzeitig bietet der Stadtteil durch nahegelegene Grünflächen und Parks auch einen hohen Freizeitwert.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Anbindung und hoher Nachfrage zählt Sendling zu den stabil nachgefragten Wohnlagen Münchens.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

