

Exposé

Wohnung in München

5,85% ROI Saniert & Provisionsfrei 4 Zimmer - Neues Zuhause oder Ihr nächstes Investment



Objekt-Nr. OM-449737

Wohnung

Verkauf: **565.000 €**

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	63,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte Eigentumswohnung in der beliebten Parkstadt Solln vereint durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ob als Eigenheim für die junge Familie oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

Auf 61,83 m² entstanden vier vollwertige Zimmer mit Tageslicht. Das großzügige Schlafzimmer bietet Ruhe und Blick ins Grüne, während das gemütliche Wohnzimmer (oder Schlagzimmer) mit Zugang zur Südwest-Loggia zum Entspannen einlädt. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Die Sanierung wurde April 2026 mit Liebe zum Detail durchgeführt: Echtholzparkett von HORI in allen Wohnräumen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Küche, Flur und Bad, eine komplett neue Elektroinstallation mit edlen BUSCH-JÄGER Future Linear Schaltern sowie neue Heizkörper in allen Räumen. Das moderne Bad besticht durch schwarze HANSGROHE Designarmaturen und einen eleganten Waschtisch mit Soft-Close-Unterschrank.

Herzstück der Wohnung ist die stilvolle Einbauküche mit Beigen Fronten, schwarzer Armatur und integriertem Essplatz, komplett ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspüler. Der praktische Klappstisch schafft Platz für das gemeinsame Frühstück oder ein schnelles Abendessen nach der Arbeit.

Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben: Hochwertige Betten, großzügige Kleiderschränke, Tische und Stühle. Sie können sofort einziehen oder vermieten. Für Kapitalanleger bietet die Wohnung bei Zimmervermietung ein Mietpotenzial von bis zu 2.950 € monatlich, was einer Brutto-Rendite von rund 5,85 % entspricht – weit über dem Münchner Durchschnitt.

Ein Außenstellplatz sowie ein Kellerabteil gehören selbstverständlich dazu.

Ausstattung

ERSTBEZUG

nach hochwertiger Renovierung

ARCHITEKTUR

idealer Grundriss -

Planung und Umsetzung vom Architekten

LAGE

Diese zentrale Münchner Lage kombiniert urbanes Leben mit einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

Vollständig möbliert

Sofort einziehen oder vermieten, keine Einrichtungskosten

BODEN

Echtholz Landhausdielen

Parkett und Feinsteinzeugfliesen, Format 60x60 cm im Badezimmer, Küche und im Flur.

KÜCHE

Komplett ausgestattete Einbauküche mit Einbaukühlschrank, Herd/ Backofen, integriertem Geschirrspüler, Spülbecken, großzügigem Stauraum sowie einem praktischen Klappstisch für gemeinsames Essen.

ELEKTRO

Elektrik vollständig erneuert inklusive neuem Sicherungskasten.

Schalterserie Future Linear von Busch-Jaeger in seidenweiß matt.

Überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern sorgen für maximale Flexibilität im Alltag.

DESIGN BAD

- Praktischer & eleganter

Waschtisch mit Unterschrank.

- Spülrandloses WC mit Absenkautomatik.

- Edle Armaturen von HANSGROHE in mattschwarz

MÖBLIERT

Einzugsbereit ab dem ersten Tag! Alle Zimmer sind vollständig ausgestattet mit Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Stuhl und Beleuchtung.

Neue Technik

Elektrik, Sanitär und Heizkörper auf aktuellem Stand, Prüfprotokoll vorhanden.

Gebäude & Technik:

-Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

-Anschluss an Fernwärme, Heizungsanlage modernisiert.

-Hauswasserstationen und Rohrleitungen erneuert.

-Fernablesbare Heizkostenverteiler und Wasserzähler installiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Der Forstenrieder Park beginnt direkt vor der Haustür und bietet ideale Bedingungen zum Joggen, Radfahren und Spazierengehen. Über die nahegelegene A95 erreichen Sie in 30 Minuten den Starnberger See und das Fünf-Seen-Land, die Alpen mit ihren Ski- und Wandergebieten in gut einer Stunde. Auch die Münchner Innenstadt mit Schloss Nymphenburg, Tierpark Hellabrunn und einem vielfältigen Kultur- und Gastronomieangebot ist schnell erreichbar.

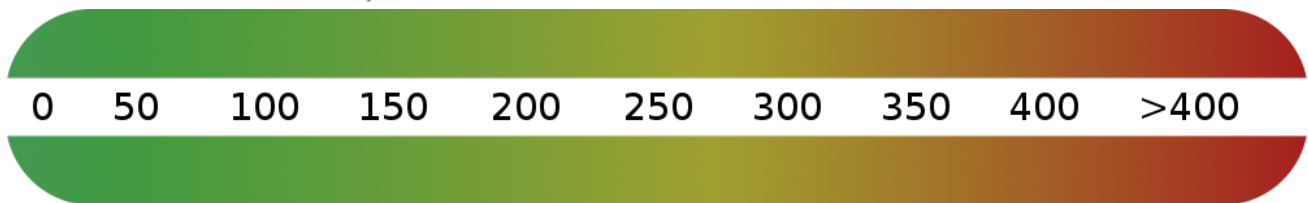
In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte wie Penny und Aldi, die fußläufig erreichbar sind. Neben den großen Supermärkten gibt es kleinere Bäckereien, Metzgereien und Feinkostläden, die das Angebot ergänzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Zimmer 01

Exposé - Galerie



Zimmer 03



Zimmer 04

Exposé - Galerie



Zimmer 04



Zimmer 03

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche Detail



Kühlschrank

Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschbecken

Exposé - Galerie



Nachttisch



Schreibtisch

Exposé - Galerie

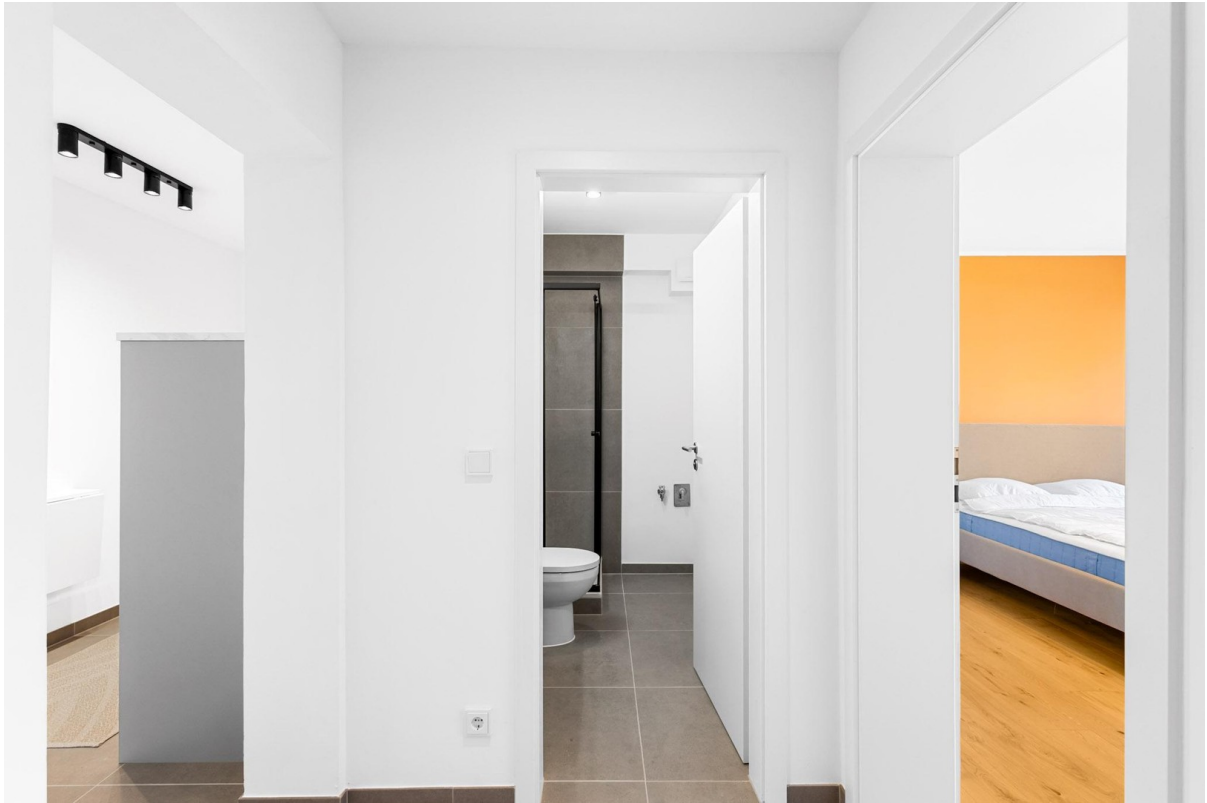


Flur



Loggia

Exposé - Galerie



Flur



Eingang

Exposé - Galerie



Fassade



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss