

Exposé

Wohnung in München

Kapitalanleger aufgepasst! 5,2% Rendite möglich mit 4er WG



Objekt-Nr. OM-449973

Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,30 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte in München-Moosach bietet eine attraktive Kapitalanlage mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial.

Der vielseitige Grundriss ermöglicht mehrere Optionen:

- Eine 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern und einem großen Wohn-Essbereich .
- Oder: Realisierung als 4er-WG (= 5-Zimmer-Wohnung), also 4 Schlafzimmer. Hier ist eine Bruttomietrendite von mindestens 5,2 % realistisch erzielbar.

Die Wohnung ist leerstehend und unmöbliert, wodurch Investoren maximale Flexibilität bei Möblierung, Mietpreisgestaltung und Positionierung haben – bei gleichzeitig sofortiger Vermietbarkeit.

Die ca. 81 m² große Einheit überzeugt durch helle Räume, eine gute Aufteilung sowie eine sehr gute Anbindung. Balkon, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz steigern die Vermietbarkeit und sichern die langfristige Wertentwicklung.

Ausstattung

- Helle, optimal geschnittene Räume
- Neue Elektroinstallation (FI, moderner Verteiler, Steckdosen & Schalter)
- Hochwertiger Echtholzparkett in allen Wohnbereichen
- Modernes Bad mit großer Dusche, XL-Fliesen & Handtuchheizkörper
- Anschluss für Waschmaschine & Trockner im Bad
- Süd-West-Balkon zum ruhigen Innenhof
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

- Kauf direkt vom Eigentümer
- Frisch saniert
- Gepflegte Wohnanlage ohne Sanierungsbedarf, sehr gute Hausverwaltung
- Sofort vermietbar
- Renditepotenzial von mind. 5,2% (Option 5-Zi-Wohnung)
- Starke Nachfrage durch Studenten & Young Professionals
- Durch flexible Nutzung (WG/Eigenutzer) langfristige sehr gutes Wertentwicklungspotenzial

Wichtig: Die Wohnung ist UNMÖBLIERT, die Möbel und Einbauküche auf den Fotos dienen lediglich der Visualisierung.

Sie möchten den Kaufpreis finanzieren?

> Ein Zins unter 4% bei weniger als 40T€ Eigenkapital-Einsatz ist bei entsprechender Bonität problemlos möglich. Sprechen Sie mich gerne darauf an.

Lage

Top-Mikrolage in München-Moosach mit dauerhaft hoher Nachfrage – ideale Basis für stabile Mieteinnahmen.

Sehr gute Anbindung: U3 in 10 Minuten fußläufig erreichbar, schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu Uni- und Arbeitsstandorten.

S1 (Flughafenanbindung) nur eine Station entfernt.

Attraktiver Standort durch Nähe zu großen Arbeitgebern wie BMW, MTU, Knorr-Bremse sowie internationalen Tech-Unternehmen.

A99 in ca. 5 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Vollständige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Olympia-Einkaufszentrum direkt vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Modernes Bad

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2 (Rendering)

Exposé - Galerie



Balkon zum Entspannen



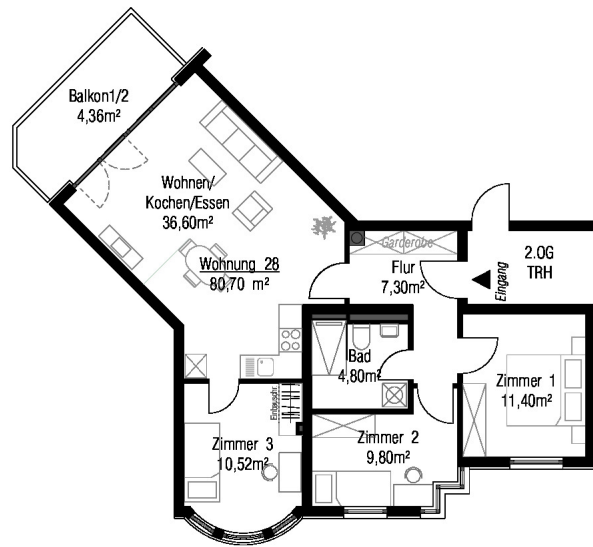
Essbereich

Exposé - Galerie



Gepflegte Anlage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

