

Exposé

Wohnung in München

1a Kapitalanlage! Komplett sanierte und möblierte 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-477027

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander B.

Blumenauerstrasse 4
80689 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,10 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und modern gestaltete 3 Zimmer Whg. mit über 78 qm Wohnfläche befindet sich im 2. Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Münchner Stadtteil Hadern. - einer der beliebtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten. Die Wohnung ist vollständig möbliert und derzeit als harmonische Wohngemeinschaft mit sehr zuverlässigen Mietern vermietet. Die Wohnung hat sehr gute

Energie / Verbrauchswerte aufgrund einer kompakten Wärmedämmung.

Die Vermietung läuft stabil und sorgt für regelmäßige, gesicherte Mieteinnahmen. Damit bietet die Immobilie nicht nur eine sofortige hohe Rendite, sondern auch eine nachhaltige Perspektive in einem stark nachgefragten Mietsegment. Sie überzeugt durch eine zeitgemäße, gepflegte Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Möblierung bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht: Ein Zimmer verfügt über ein Sofa, einen Smart-TV, einen Schreibtisch und einen geräumigen Schrank. Weitere Zimmer sind mit Doppelbett, Schreibtisch, Schrank und hochwertigen Lesesesseln eingerichtet. Die Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt unter anderem über eine Spülmaschine. Das hell geflieste Badezimmer bietet eine Badewanne sowie eine neue Waschmaschine.

Die Wohnung ist für monatlich brutto 2.435,00.-EUR vermietet. Für jedes WG Zimmer existiert ein eigenständiger Mietvertrag. Das Hausgeld inklusive Rücklagenzuführung beläuft sich für die gesamte Wohnung seit 01.01.26 monatlich auf: 390,01.-EUR. Die verbleibende monatliche Einnahme nach allen Abzügen für die

Wohnung ergibt einen Betrag in Höhe von: 2.044,99.-EUR.

Für die gesamte Wohnanlage sind ausreichend Rücklagen vorhanden.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Ausstattung

In 2019 saniert:

- neues Bad
- neue Heizkörper
- neue Elektrik
- Neue Fenster und Balkontüre mit Isolierverglasung
- Küche mit Geschirrspüler
- moderne Bodenfliesen Küche
- neue Böden Laminat Eiche

in 2025:

- komplette neue Möblierung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Blumenauerstrasse gehört zum Stadtteil Hadern in München. Hadern ist ein beliebter Wohnort mit guter Anbindung durch die U-Bahnlinie U6 sowie die Buslinien 56 und 134. Das Viertel bietet eine moderate Bevölkerungsdichte und eine angenehme Atmosphäre mit grünen

Parks und Nähe zur Natur, während es gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



SZ1

Exposé - Galerie



Flur



SZ2

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

