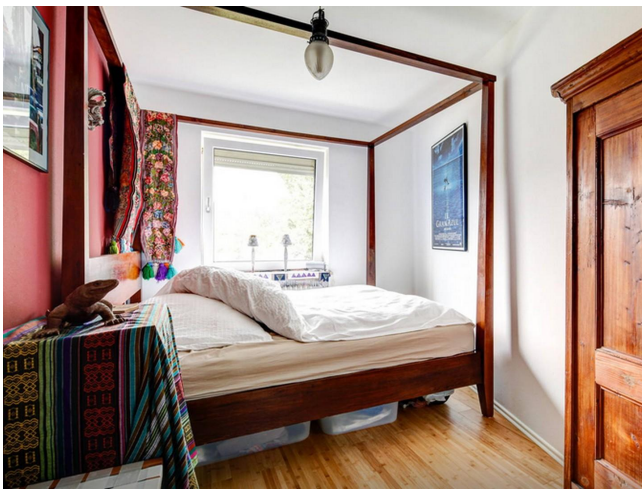


Exposé

Wohnung in München

**4,3% bis 4,4% Mietrendite, Nordschwabing, ruhig,
sonnig, nahe Microsoft®, Amazon®**



Objekt-Nr. OM-279023

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

80807 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	262 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditeobjekt für Kapitalanleger mit 4,3% bis 4,4% Brutto-Mietrendite oder natürlich auch zur Eigennutzung.

Aktuell seit 9 Monaten unbefristet vermietet zu €1.090KM mit einem Indexmietvertrag.

Der Mieter plant in etwa 2 Jahren von München wegzuziehen.

Die Wohnung liegt im 1.OG rückwärtig, mit einem ruhigen, sonnigen Westbalkon.

Die Räume sind hell und freundlich.

Ausstattung

Die Fotos bilden nicht den aktuellen Zustand wieder. Der Mieter hat eigene Möbel mitgebracht.

Das Bad wurde 2022 komplett neu saniert, inklusive einer elektrischen Fußbodenheizung.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster sind von 2001.

Zur Wohnung gehören eine Einbauküche inkl. Kühlschrank, Spülmaschine und Waschtrockner.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zur Wohnung gehören KEIN Keller, KEIN Dachboden oder anderer Stauraum und auch kein Stellplatz!

Das Haus hat, dem Alter entsprechende, technische Herausforderungen, es steht eine Strangsanierung in absehbarer Zeit an.

Lage

Die Wohnung liegt am nördlichen Ende der Leopoldstraße noch in der Gemarkung Nordschwabing, an Milbertshofen grenzend.

In der Nähe befinden sich namhafte Firmen wie Amazon®, Microsoft®, BMW® und die Filiale der Bundesbank.

Die Gegend ist in den vergangenen Jahren durch Neubauaktivitäten stark aufgewertet worden.

Eine Bushaltestelle liegt 1 Minute und eine Tramhaltestelle 5 Minuten fußläufig entfernt.

Zur Münchner Freiheit sind es damit nur 15 Minuten.

In dieser Lage ist die Wohnung immer vermietbar und bietet den Bewohnern einen optimalen Ausgangspunkt für das Leben in München.

Der Mittlere Ring und die A8 nach Nürnberg sind in 2 Autominuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Sonniger Westbalkon

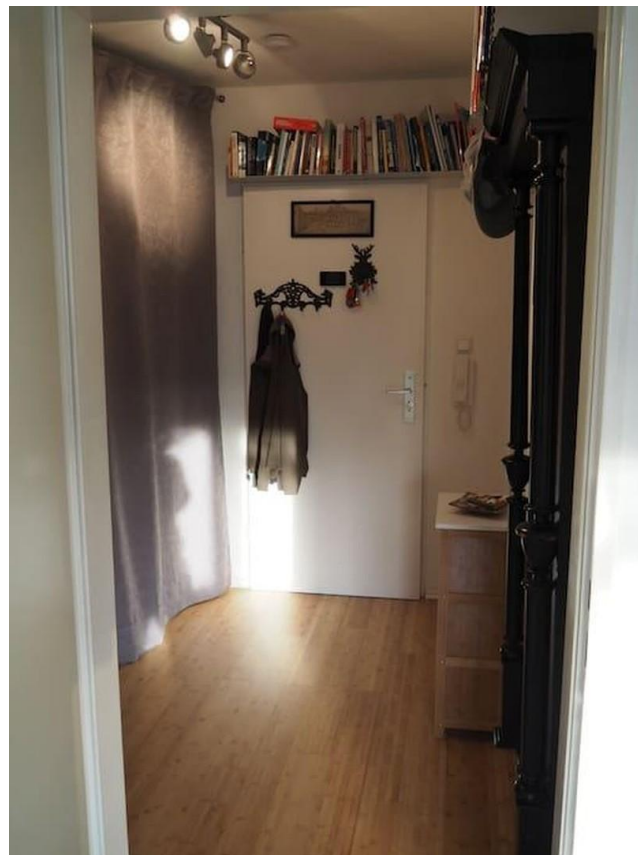


Bad (2022 saniert)

Exposé - Galerie

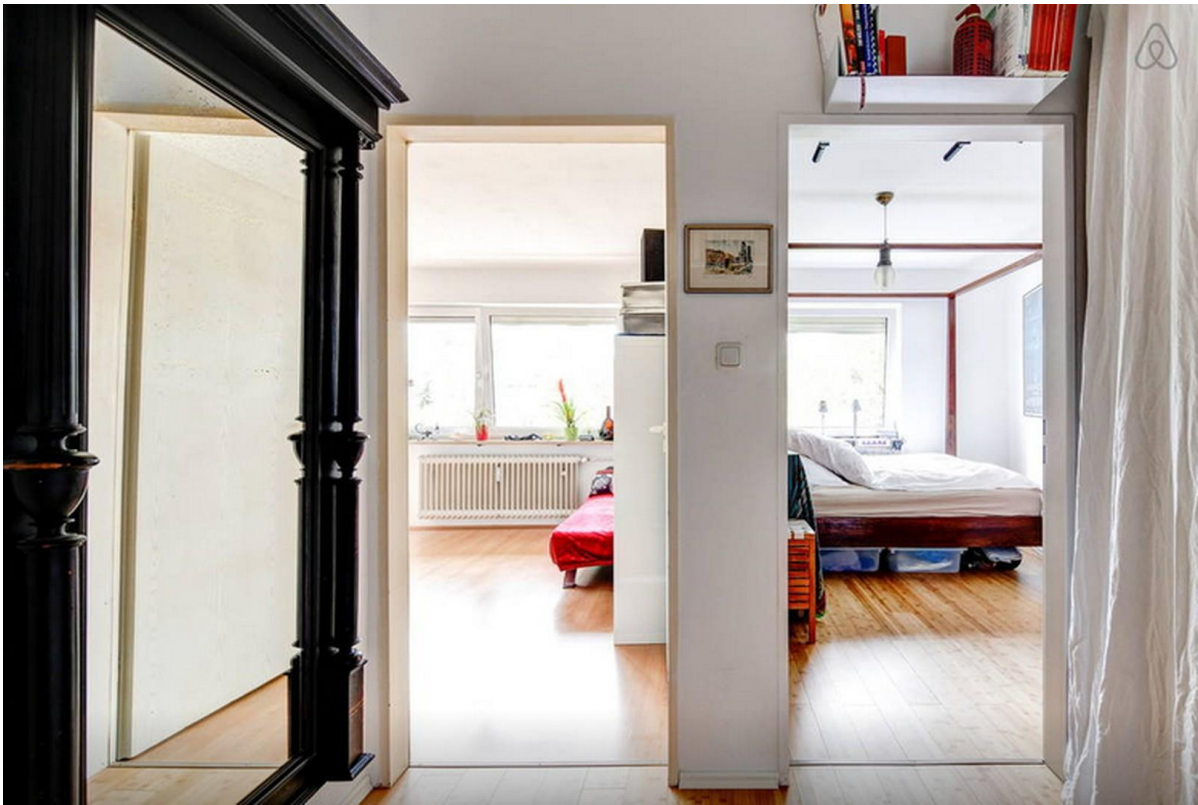


Ruhiger Westbalkon



Flur Richtung Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur Richtung Zimmer



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Spülmaschine und Waschtrockner



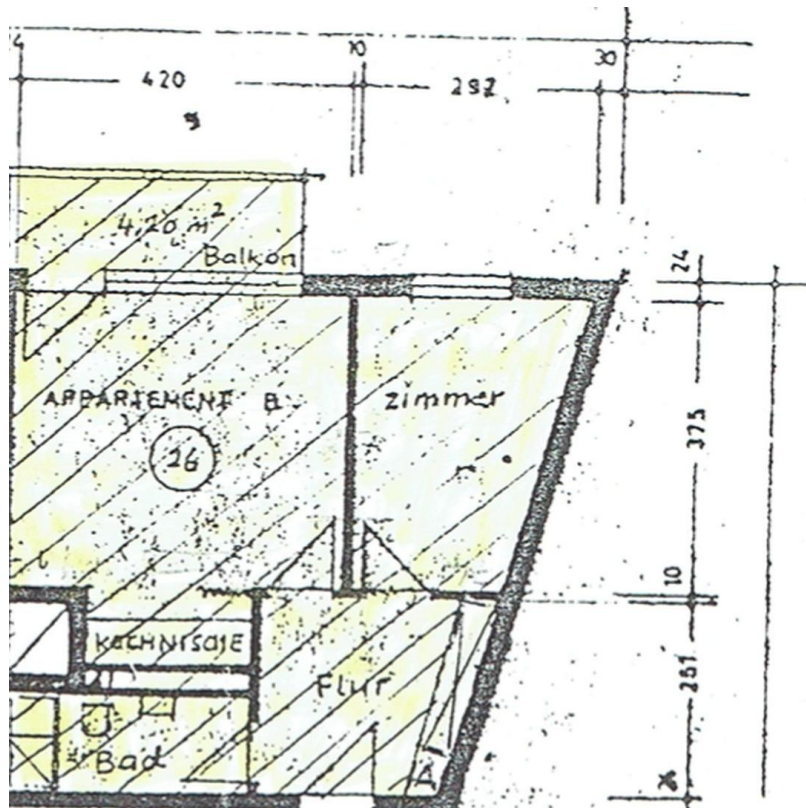
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss