

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

**6,5% Mietrendite mit einer schönen 3,5 Zimmer
Wohnung**



Objekt-Nr. OM-308956

Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:
Franjo Gavranic

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hervorragend vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1972 bietet Kapitalanlegern eine ideale Investitionsmöglichkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² und einer monatlichen Nettokaltmiete von ca. 2.800 € erwirtschaftet die Immobilie eine attraktive Rendite von ca. 6,5 %.

Die Wohnung ist Teil eines bewährten WG-Konzepts, das durch attraktive Mieteinnahmen überzeugt. Sie wird voll vermietet übergeben, was Ihnen als Investor von Anfang an eine sichere Einnahmequelle garantiert.

Die Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC, die den Bedürfnissen der Mieter optimal entsprechen. Die Einbauküche rundet das Angebot ab und ist ein weiteres Plus für die Vermietbarkeit.

Profitieren Sie von einer bewährten Vermietungsstrategie und einer soliden Rendite – diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Kapitalanleger, die Wert auf Sicherheit und Ertrag legen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum hergibt. Die gepflegte Außenanlage mit Gartenmitbenutzung erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2022 präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand und punktet zusätzlich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Im Wohnzimmer wurde für ein zusätzliches WG-Zimmer eine Wand hinzugefügt.

Ausstattung

- Einbauküche
- Moderner Boden in Holzdesign
- Komfortable Badewanne
- Spiegelschrank mit Stauraum im Badezimmer
- Effizienter Grundriss
- Großer Kellerraum
- Balkon mit Südausrichtung
- Ruhiger und schöner Spielplatz im Innenhof
- Gäste-WC
- Garderobe
- Abstellnische

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wenn Sie die Immobilie besichtigen wollen oder wenn Sie noch weitere Fragen haben, dann melden Sie sich gerne bei mir.

Lage

Freizeit und Sport

- Unterschleißheimer See

- Ballhaus Forum, Konferenzzentrum mit Halle für Großevents/Messen, Faschingsbälle, Sport u. m.
- Oberschleißheimer Bergwald
- Fitnessstudios Cleverfit und Fitstop
- Freizeitbad mit Saunalandschaft Aquariush
- Hans-Bayer-Stadion (Außenanlagen)
- Jugendfreizeitstätte Gleis1, Treffpunkt für die Jugend
- Sport- und Turnhallen der Schulen, auch für Freizeitsport zugänglich
- Unterschleißheimer See
- Valentinspark
- Lohwald – der älteste Park der Stadt

Öffentliche Verkehrsmittel

- Die S-Bahn-Station „Unterschleißheim“ (S1) ist ebenfalls nur 5-Gehminuten von der Wohnung entfernt.
- S-Bahn-Linie S1: 30 Minuten zum Marienplatz & 20 Minuten zum Flughafen
- Haltestellen Lohhof und Unterschleißheim
- MVV-Buslinie 219 (Unterschleißheim und Anschluss zur Linie U6 in Garching-Hochbrück)
- MVV-Buslinien 215 und 218 (Unterschleißheim)
- MVV-Buslinie 771 (Lohhof - Haimhausen – Fahrenzhausen Kammerberg - Petershausen)
- MVV-Expressbusring Linie X202 (Unterschleißheim — Haar)

Schulen & Kindergärten

- Der Ev. Kindergarten liegt nur 300 m von der Wohnung entfernt
- Die Michael-Ende-Schule ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen
- Jochan-Schmid-Grundschule
- Mittelschule Unterschleißheim
- Therese-Giehse-Realschule
- Carl-Orff-Gymnasium
- Sehbehinderten- & Blindenzentrum
- FOS/BOS Unterschleißheim

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche



Wohnzimmer leer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer leer

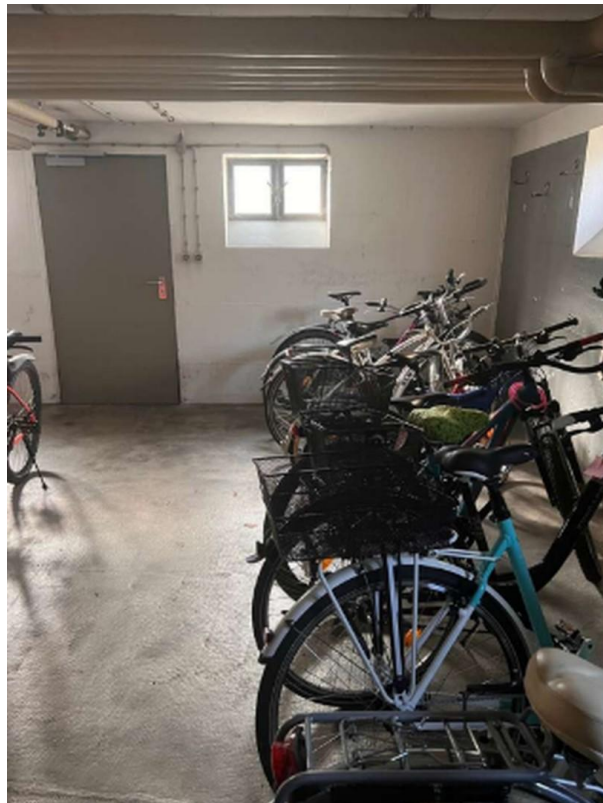


Kinderzimmer leer

Exposé - Galerie



Spielplatz



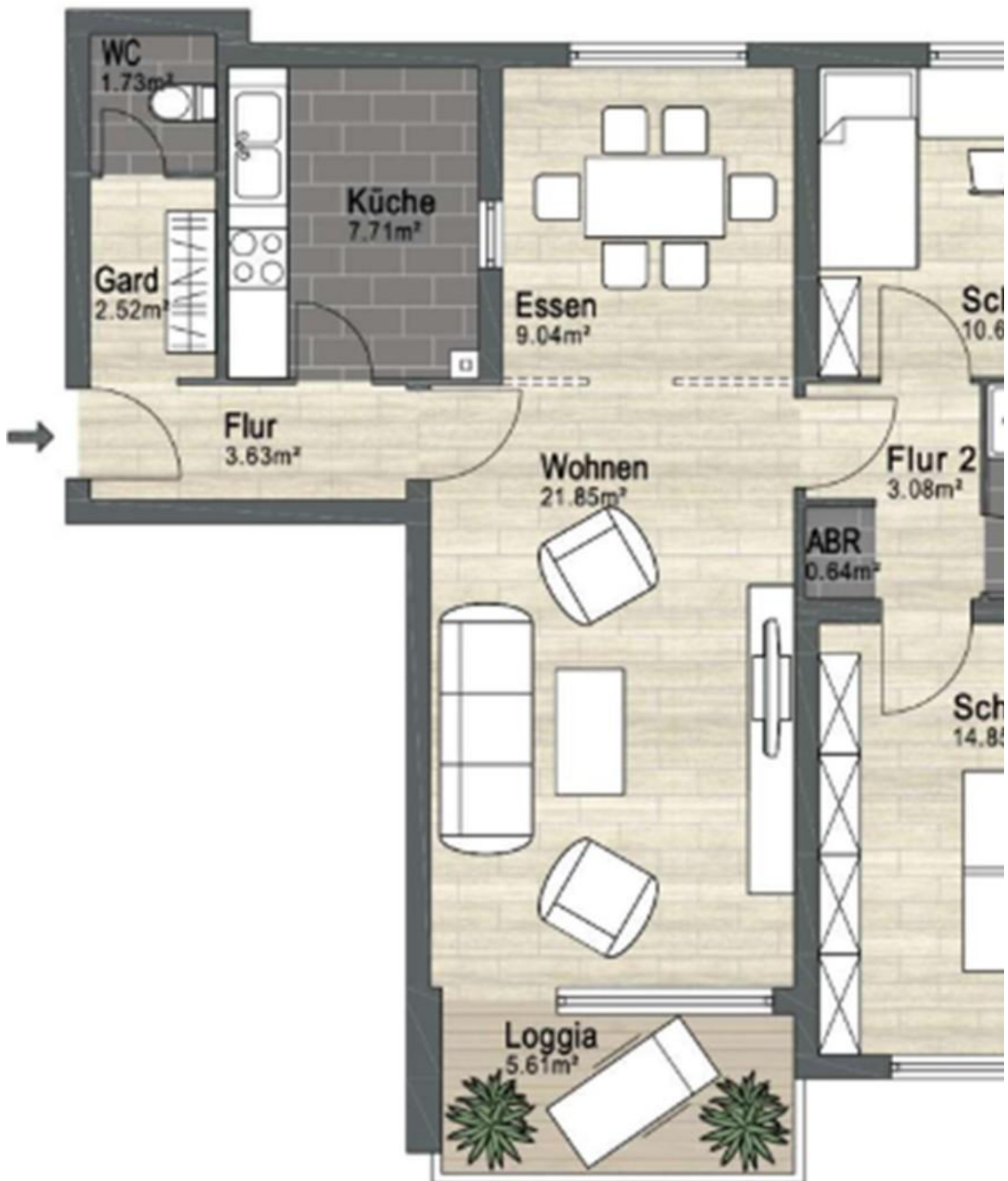
Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss