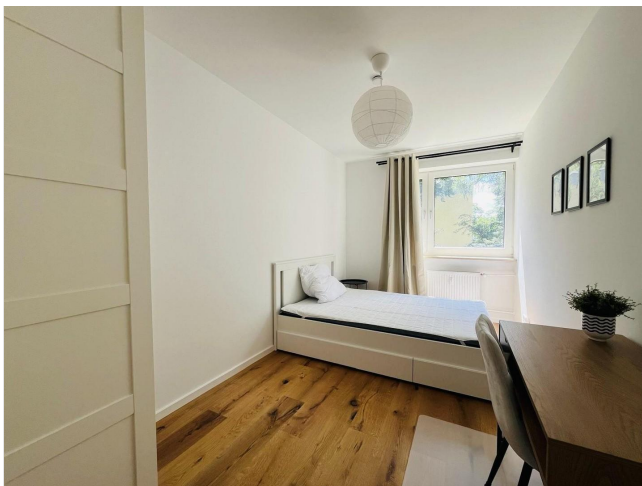


# Exposé

## Wohnung in Unterhaching

**Attraktive 5% Rendite: Sanierte 3-Zimmer-WG an der S3  
für Kapitalanleger!**



Objekt-Nr. **OM-319679**

### Wohnung

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Tara

Parkstrasse 38  
82008 Unterhaching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renditeobjekt:

Durch das Co-Living Vermietungskonzept erzielen Sie eine beeindruckende Rendite von 5% (Kaltmiete). Dies macht die kürzlich sanierte Wohnung zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit. Es wohnen 3 Berufsanfänger nach dem Studium in der Wohnung.

WG Möblierung:

Die Wohnung wurde komplett möbliert und vollständig ausgestattet. Alle 3 Zimmer haben einen Kleiderschrank, ein 140x200cm Bett, Nachttisch und Schreibtisch. Das große Zimmer hat zusätzlich einen Raumtrenner, ein Sofa und einen modernen Couchtisch. Außerdem gibt es eine Einbauküche mit großem Kühlschrank, die keine Wünsche offen lässt.

Vermietung:

Es handelt sich um eine neu gegründete Berufstätigen-WG mit 3 zuverlässigen Personen, welche alle einen unbefristeten Mietvertrag haben und einen Arbeitsvertrag vorweisen. Bei Mieterwechsel herrscht eine gute Nachfrage zur Neuvermietung aufgrund der sehr guten Anbindung an die S3 (2 min fußläufig erreichbar).

Mieteinnahmen:

Es werden Pauschalieten erhoben, die einen Mieterwechsel vereinfachen. Strom, Internet und Nebenkosten wurden inkludiert. Monatlich werden 2.920 EUR Miete eingenommen. Davon entfallen ca. 450-500 EUR an Hausgeld (inkl. Rücklagen), Strom und Internet.

Abschreibung:

Anhand eines Gutachters ist die jährliche Gebäudeabschreibung auf 3% erhöht worden. Das Gutachten wird mit dem Verkauf übertragen. Dies ermöglicht zusätzlich steuerliche Vorteile und abhängig von der Finanzierung und persönlichen Situation einen positiven Cashflow.

## Ausstattung

Weitere Highlights:

- Wohnung wurde Anfang vor 12 Monaten saniert
- Jeder Raum hat einen Netzwerkanschluss.
- Badezimmer mit elektrischer Fußbodenheizung.
- Komplett neue Elektirk und Kermi-Heizkörper
- Fenster gewartet.
- Echtholz-Parkettboden.
- Abstellraum, Balkon, Keller.
- 3-Zimmer-Wohnung mit lichtdurchfluteten Räumen.
- Möbliert und vollständig vermietet
- Modernes Bad mit Tageslicht und elektrischer Fußbodenheizung.
- Umweltfreundliche zentrale Beheizung durch Geothermie-Fernwärme.

Extras: eigener Keller, gemeinsamer Bereich für Wäsche und Fahrräder, erreichbar per Aufzug.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

**Sonstiges**

+++Kein Stellplatz zugehörig zur Wohnung. Parkplätze kostenlos und öffentlich entlang der umliegenden Straße genügend vorhanden+++

**Lage**

Die S-Bahn-Station ist nur eine Minute zu Fuß entfernt, und innerhalb von weniger als 8 Minuten erreichen Sie den Ostbahnhof, in 17 Minuten sind Sie am Marienplatz oder in 20 Minuten am Hauptbahnhof München, um auf den Fernverkehr umzusteigen. Darüber hinaus bietet die ruhige Wohnung einen perfekten Ausgleich zwischen der Nähe zur Stadt und der Ruhe eines Vorortes. Sie haben bequemen Zugang zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, darunter Supermärkte, Apotheken, Friseure, Paketdienstleister, Restaurants, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen, die sich in der Nähe befinden und bequem zu Fuß oder mit den ausgezeichneten Bus- und Bahnverbindungen erreichbar sind. Gleichzeitig können Sie die Ruhe und Frische der Natur in den umliegenden Parks und Grünflächen genießen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Schlafzimmer3



# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

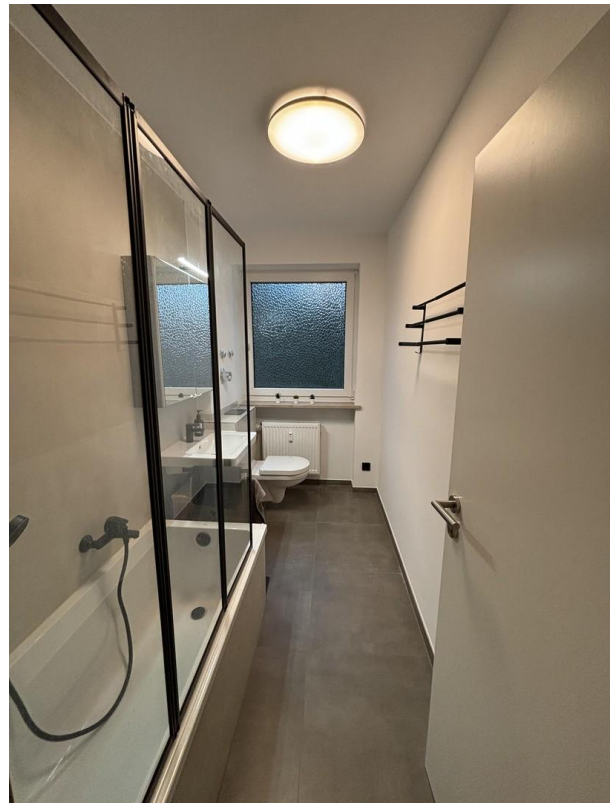
# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Hauseingang