

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Exklusiv möbliertes Apartment in Neuhausen, 4,2% Rendite



Objekt-Nr. **OM-326521**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **365.000 €**

80637 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentrale Lage direkt am Olympiapark mit exklusiver Ausstattung, von einer erfahrenen Innenausstatterin eingerichtet, speziell für befristetes möbliertes Wohnen mit hoher Rendite. Die lichtdurchflutete Wohnung besicht mit einer großen Fensterfront mit einer 3-fach Verglasung für Lärmschutz plus Aussenjalousien.

Die Küche ist in einen separaten Raum mit vollwertigen Fenster. Das großzügige Bad ist im schlichten weiß gehalten und verfügt über eine Badewanne. Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk für Kleidung und sonstiges. Das Wohnzimmer wurde von der Innenarchitektin geschickt durch einen Raumtrenner in Wohn- und Schlafbereich getrennt, auch ein moderner Essbereich und eine Workstation ist vorhanden.

Der schöne Boden ist ein strapazierfähiger Echtholzparkett, Eiche Natur.

Im Innenhof befinden sich die Mülltonnen und Fahrradplätze , die Tiefgarageneinfahrt ist direkt ums Eck.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist von privat ! PROVISIONSFREI !

Zur Wohnung gehört ein Dublexstellplatz, der mit der mit der Wohnung zum Preis von 19.000€ miterworben wird.

Die komplette hochwertige Einrichtung im Wert von 15.000€ ist bereits im Kaufpreis enthalten, so wie in den Fotos abgebildet.

Die Wohnung wurde von einen Profi für möbliertes Wohnen ausgestattet und bisher lückenlos zu einer Miete in Höhe von 1.350.-€ vermietet , derzeit wohnt eine Designerin bis zum Juni 2025 in der Wohnung, danach kann sie neu vermietet werden oder als Renditeobjekt genutzt werden.

Die Tiefgarage ist ebenfalls zu einer Miete von 100.- mtl. vermietet, somit ergibt sich ein Jahreseinkommen in Höhe von 16.000.-€ netto von dem ein Kredit getilgt werden kann und noch eine monatliche Rendite in Höhe von

500.-€ verbleibt.

Die steuerliche Vorteil der AfA ist nicht außer Acht zu lassen bei diesen Objekt, die Gestaltungsformen beim Notar sind bei möblierten Wohnungen vielfältig.

Lage

Die Wohnung hat eine hervorragende Lage und grenzt direkt an die Maxvorstadt, zur Uni sind es ca. 15 Minuten und der schöne Olympiapark ist direkt über die Straße erreichbar.

Der Rotkreuzplatz mit U- Bahn Station und diversen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch der Stachus und Marienplatz sind nur 4km entfernt und können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.900,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



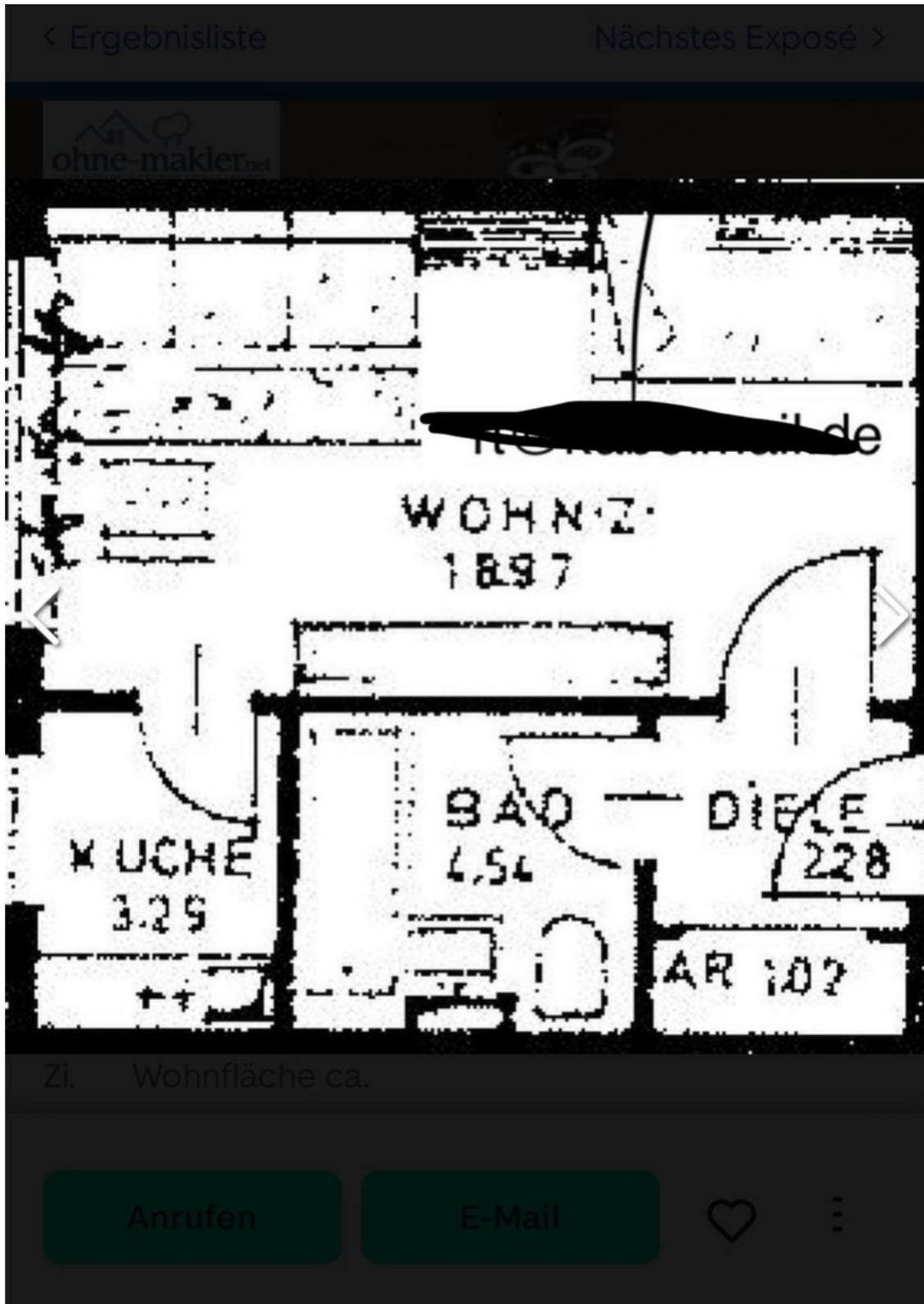
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2016-001026872

1

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 28.08.2026

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Landshuter Allee 148, 80637 München	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1974	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	48	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2227 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Dipl.-Ing.
Christian Haupt
Pasinger Straße 20-22
82166 Gräfelfing

29.08.2016

Ausstellungsdatum

Haupt

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen;

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation