



81477 München

Vermietetes Apartment in der Parkstadt Solln – renditestarke Kapitalanlage



207.000 €

Kaufpreis

24,7 m²

Wohnfläche

26 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	24,7 m ²
Gesamtfläche	26 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.05.2034
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138.00
Primär-Energieträger	FERN

Preise & Kosten

Kaufpreis	207.000 €
Hausgeld	185,5 €
Mietpreis / qm	28,77 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)
Mieteinnahmen ist	8.976 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrradstahl

Personen-Fahrradstahl ✓

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1965
- gepflegtes Wohnhaus mit 18 Einheiten
- Wohnung seit 2022 vermietet
- Südausrichtung, helle und sonnige Räume
- Laminatböden im Wohn-/Schlafzimmer, Fliesen im Bad
- Fernwärme-Zentralheizung
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Kochnische
- Abstellkammer im Flur
- Aufzug Baujahr 2021
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Waschraum



Beschreibung

Diese sonnige 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 mit insgesamt 18 Einheiten. Die Wohnung ist seit 2022 vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch für Singles, die eine kompakte, funktionale Wohnung schätzen.

Über einen kleinen Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur der Wohnung, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Eine praktische Abstellkammer im Flur sorgt zusätzlich für Stauraum.

Vom Flur aus erreichen Sie das innenliegende Badezimmer mit Dusche und WC sowie das helle Wohn- und Schlafzimmer mit integrierter Kochnische. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet, was den Wohnbereich ganztägig mit natürlichem Licht durchflutet.

Die Böden sind mit Laminat im Wohn- und Schlafzimmer und mit pflegeleichten Fliesen im Bad ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Fernwärmeheizung. Ein Aufzug im Haus, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein separates Kellerabteil runden das Angebot ab.

Das gepflegte Wohnhaus und die stabile Vermietung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Investment in ruhiger und sonniger Lage.

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und wurde als Standard-Staffelmietvertrag abgeschlossen. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 748 € pro Monat.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 207.000 €.

Lage

Die Wohnung liegt in der Parkstadt Solln, einer begehrten Wohnlage im Süden Münchens. Sie befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheke sowie Schulen und Kindergärten – ist in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Vor der Haustür hält der Bus 63 zu den U-Bahn-Stationen Forstenrieder Allee und Aidenbachstraße (U3). Auch die Buslinie 134 Richtung Theresienhöhe und die S-Bahn S7 sind schnell erreichbar, mit der Sie in etwa 10 Minuten die Donnersbergerbrücke erreichen.

Mit dem Auto erreichen Sie die A95 in 5 Minuten, den Mittleren Ring in 10 Minuten – ideal für Pendler oder Wochenendausflüge.

Für Freizeit und Erholung erreichen Sie in 20 Minuten mit dem Fahrrad den Flaucher und die Isarauen – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden in der Natur.

Hier verbinden sich Ruhe, grüne Umgebung und exzellente Infrastruktur – ein perfekter Ort, um sich wohlfühlen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

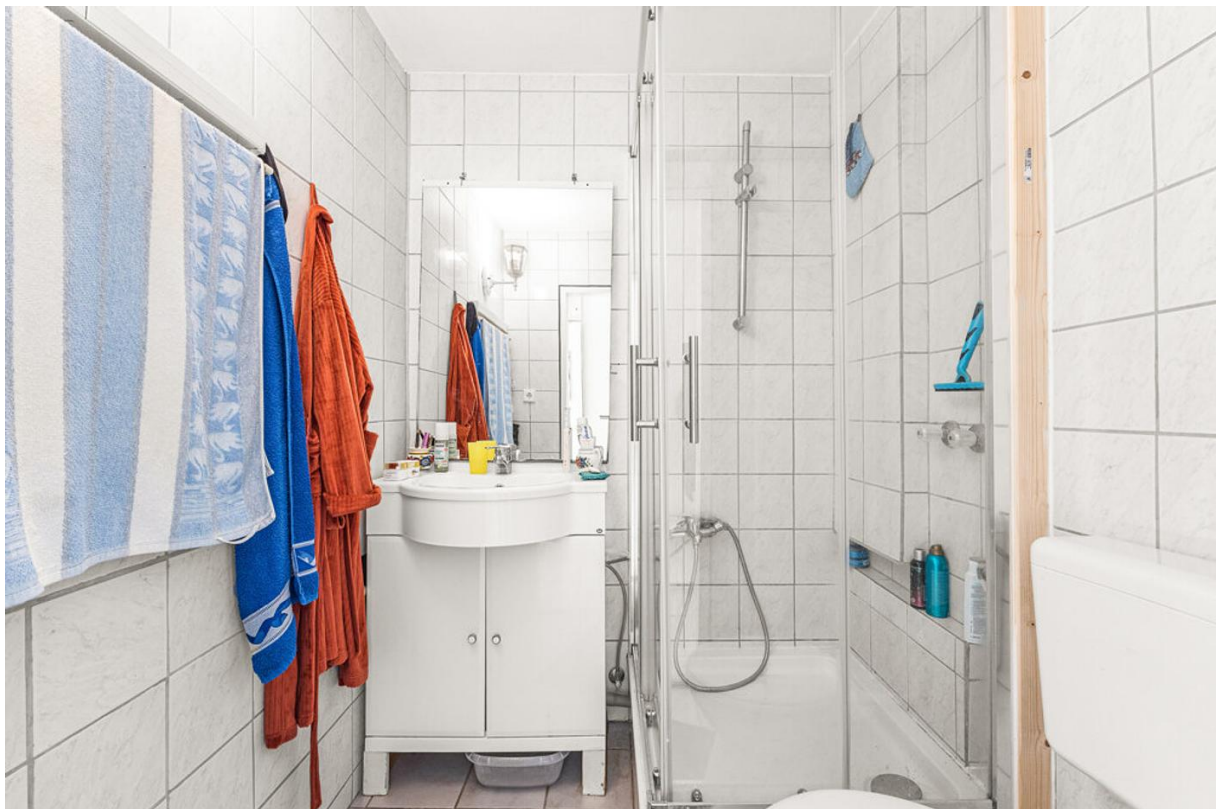
***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.


















GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de