

81477 München

*** Kapitalanleger aufgepasst *** Praktisch ausgestattetes 2-Zimmer-Apartment im Herzen von Solln



Kaufpreis
380.000 €

Wohnfläche
49 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
08921909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	8,9

Preise & Kosten

Kaufpreis	380.000 €
Innen-Courtag	2,975 % vom Kaufpreis vom Verkäufer (inkl. 19% MwSt)
Aussen-Courtag	2,975 % vom Kaufpreis vom Käufer (inkl. 19% MwSt)

Zustand

Baujahr	1966
---------	------

Ausstattung

Befeuern	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme

Objekt-Titel

*** Kapitalanleger aufgepasst *** Praktisch ausgestattetes 2-Zimmer-Apartment im Herzen von Solln

Lage-Beschreibung

Die Springerstraße befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Münchens. Diese charmante Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus. Die üppigen Baumbestände entlang der Straße tragen zu einem angenehmen Kleinklima bei und schaffen eine ruhige, entspannte Atmosphäre, die ideal für Familien ist.

Online-ID:
HNNRYWCW

Objekt-Nr.:
BY-SO-1996



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

✓ Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Nur etwa 200 Meter von der Haustür entfernt halten die Buslinien 133 und 134. Der U-Bahnhof Fürstenried West (Linie U3) ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Station Solln (S7 nach Wolfratshausen) liegt nur 1,2 km entfernt und wird auch von Zügen der BRB in Richtung Bayrischzell, Lenggries und Tegernsee bedient. Für Autofahrer ist die BAB 95 mit der Anschlussstelle München-Solln nur 3 km entfernt.

✓ Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe, insbesondere an der Forstenrieder Allee und der Sollner Straße. Kindergärten und eine Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen problemlos mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden können. Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe und bieten eine gute medizinische Versorgung.

✓ Für Erholung und Freizeitaktivitäten stehen der Forstenrieder Park sowie das Isarhochufer zur Verfügung, die beide in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar sind. Diese grünen Oasen laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung im Freien ein. Die Bevölkerungsstruktur in dieser Gegend ist familienorientiert und überwiegend mittel- bis höherverdienend, was zu einem angenehmen und sicheren Wohnumfeld beiträgt. Der ruhige Anwohnerverkehr sorgt für eine entspannte Atmosphäre, die das Leben in dieser charmanten Nachbarschaft besonders attraktiv macht.

sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude: 1966 Baujahr Wärmegerzeuger: 2005
Heizungsart: Fernwärme Befeuerung: Fernwärme Energieausweis:
Verbrauchsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der
Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 Gebäudeart: Wohngebäude
Energieausweis gültig: 14.09.2028 Energieausweis ausgestellt: 14.09.2018
Energieausweis (Effizienzklasse): C Energieausweis (Kennwert): 89,7
kWh/(m²*a) Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG
Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregistrauszug notwendig.

Ausstattungs-Beschreibung

- ✓ Die Wohnung ist ab dem 01. August 2026 vermietet
- ✓ Baujahr 1966 mit der Energieklasse C
- ✓ Lift in alle Etagen
- ✓ Praktischer Süd/West-Balkon
- ✓ Durchgängig gepflegte Ausstattung
- ✓ Eingebaute LED-Deckenspots
- ✓ Hochwertiger Laminatboden in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ✓ Praktisches Badezimmer mit Badewanne
- ✓ Praktische, separate Einbauküche mit Geräten
- ✓ Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- ✓ Außen-Einzelstellplatz (15.000,00 Euro)
- ✓ Übernahme der Einbauküche, Einbauschränke und Möbel möglich (inklusive)

Objektbeschreibung

Dieses praktisch ausgestattete 2-Zimmer-Apartment befindet sich im 3. Stock einer gepflegten Wohnanlage und bietet Ihnen sowohl Komfort als auch eine ruhige Wohnatmosphäre. Die Wohnung überzeugt durch ihre stimmigen Grundriss sowie die gute Anbindung.

Die Wohnung ist ab dem 01. August 2026 vermietet:

- ✓ Die derzeitige Kaltmiete beträgt: 16.080,00 Euro / Jahr

Die hellen Räumlichkeiten und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine einladende Atmosphäre, die ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger ist. Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet direkten Zugang zum Süd/West-Balkon, wo Sie sonnige Stunden genießen können.

Informationen laut Jahresabrechnung 2024:

- ✓ Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung: 2.499,20 Euro
- ✓ Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 312,96 Euro
- ✓ Hausgeld inkl. Heizung (auf den Mieter umlegbar): 2.010,31 Euro
- ✓ Hausgeld (nicht auf den Mieter umlegbar): 909,06 Euro

Informationen laut Grundsteuerbescheid 2025:

- ✓ Jährliche Grundsteuer (auf den Mieter umlegbar): 198,58 Euro

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck von der angebotenen Wohnung. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorzustellen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Impressionen







