81479 München

Lukrative Kapitalanlage in bester Lage von Solln



Kaufpreis
3.480.000 €

Gesamtfläche
563 m²

Zimmer
15

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler
08974983015
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Zimmer	15
Gesamtfläche	563 m²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	563.0
Gewerbeeinheiten	1

Preise & Kosten

X-fache	23.02
Hausgeld	2.236 €
Kaufpreis	3.480.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	6.181,17 €
Nettorendite ist	4.34
Mieteinnahmen ist	151.200 €
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1903
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2014

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Austattung

Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Lukrative Kapitalanlage in bester Lage von Solln

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Herzen des traditionsreichen Münchner Stadtteils Solln, einer der begehrtesten und charmantesten Wohnlagen im Münchner Süden.
Solln zeichnet sich durch seinen gewachsenen Villencharakter, prachtvolle Altbauten, gepflegte Anwesen und großzügige Grünflächen aus. Die Umgebung vereint auf besondere Weise die Ruhe und Lebensqualität eines etablierten Wohnviertels mit den Vorzügen einer hervorragend erschlossenen Großstadt.

Objektbeschreibung

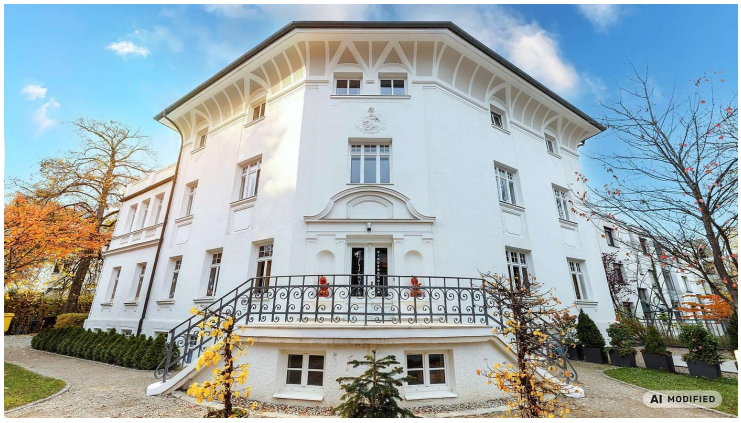
Online-ID: WPTTHYMU

Objekt-Nr.: 17264

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Eine außergewöhnliche Immobilie mit historischem Charme, eindrucksvoller Architektur und langfristig attraktiver Vermietungsperspektive.
Diese wunderschöne, im Jahr 1903 nach den Plänen von Georg Kratzsch errichtete Altbauvilla begeistert durch ihre repräsentative Architektur, ihre liebevollen historischen Details und ihren unverwechselbaren Charakter. Der zweieinhalbgeschossige Eckbau mit abgeflachtem Walmdach besticht durch eine aufwendig gestaltete, historisierende Putz- und Stuckfassade mit eleganter Hohlkehle, charakteristischen Anbauten sowie einem kunstvollen Madonnenrelief. Ein Umbau im Jahr 1910 ergänzt die bewegte Baugeschichte dieses besonderen Anwesens.
Die stilvolle Villa beherbergt nur 3 Einheiten und vereint den Charme vergangener Zeiten mit einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzung als Kindergarten. Die zu erwerbenden Räumlichkeiten erstrecken sich über das Erdgeschoss und Untergeschoss und bieten ein großzügiges, vielseitiges Raumangebot mit einer einladenden Atmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der die historischen Räumlichkeiten auf harmonische Weise ergänzt und eine wunderbare Verbindung zum Außenbereich schafft.
Ein echtes Schmuckstück ist der großzügige, liebevoll gestaltete Gartenbereich. Umgeben von altem Baumbestand und üppigem Grün bietet dieser eine idyllische Umgebung mit vielfältigen Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten. Die geschützte und naturnahe Atmosphäre macht das Anwesen zu einem ganz besonderen Ort für Kinder.
Neben ihrem architektonischen Reiz überzeugt die Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht. Das Objekt ist langfristig an einen Kindergarten vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft bis Juli 2038 und bietet Kapitalanlegern damit eine langfristige Perspektive und eine hohe Planbarkeit der Mieteinnahmen.
Diese außergewöhnliche Altbauvilla verbindet auf eindrucksvolle Weise historische Baukunst, eine wertvolle gesellschaftliche Nutzung und die Vorzüge einer langfristig vermieteten Immobilie.

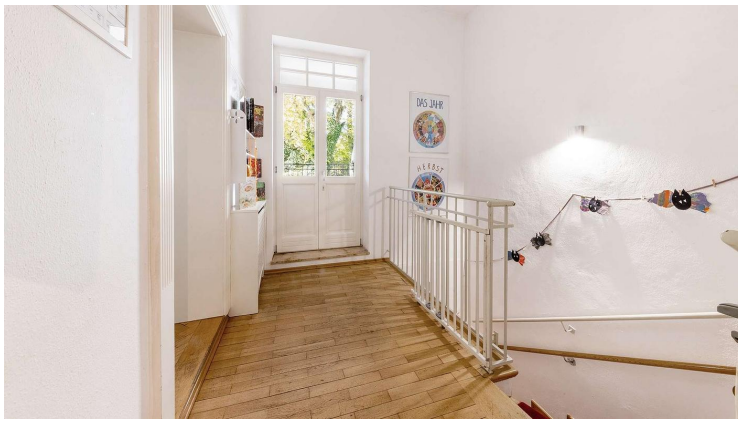
Impressionen

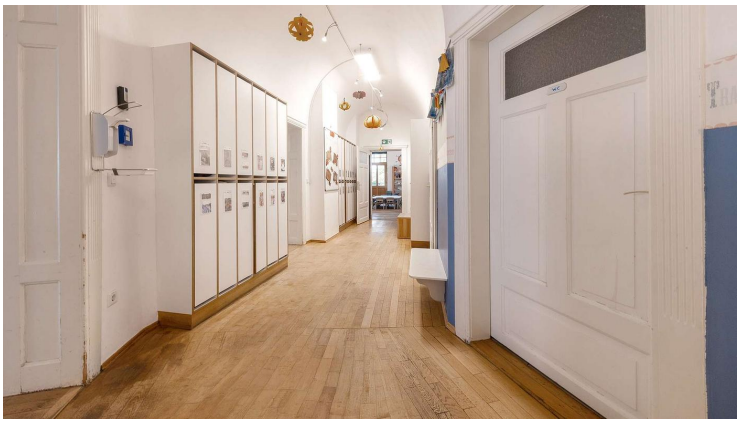








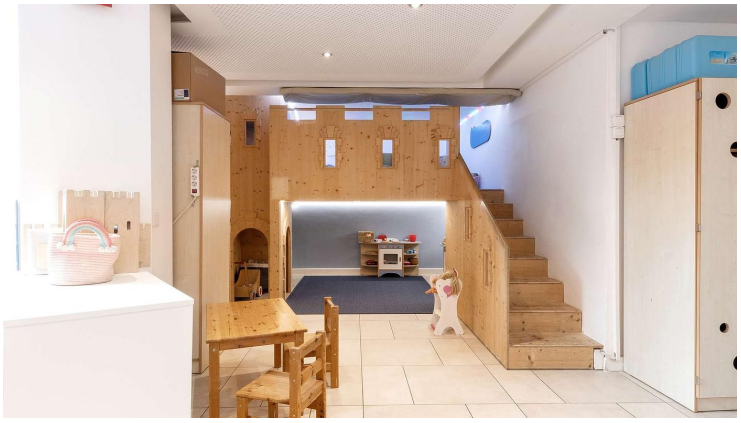

DAS JAHR





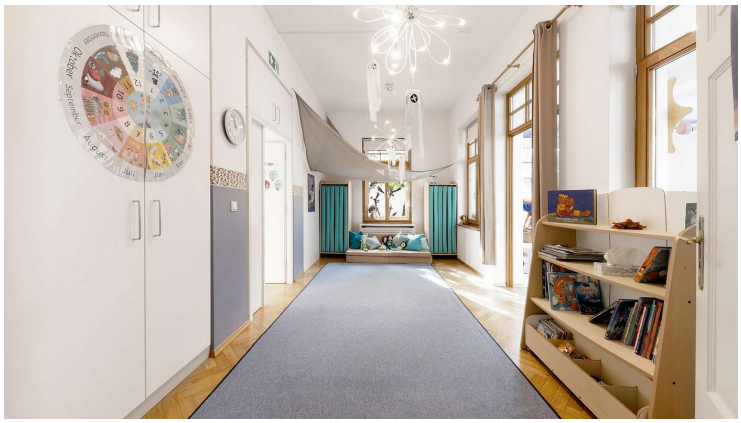






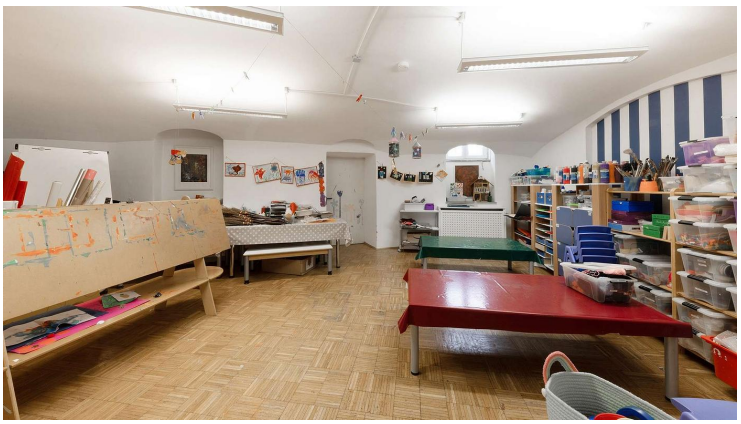
















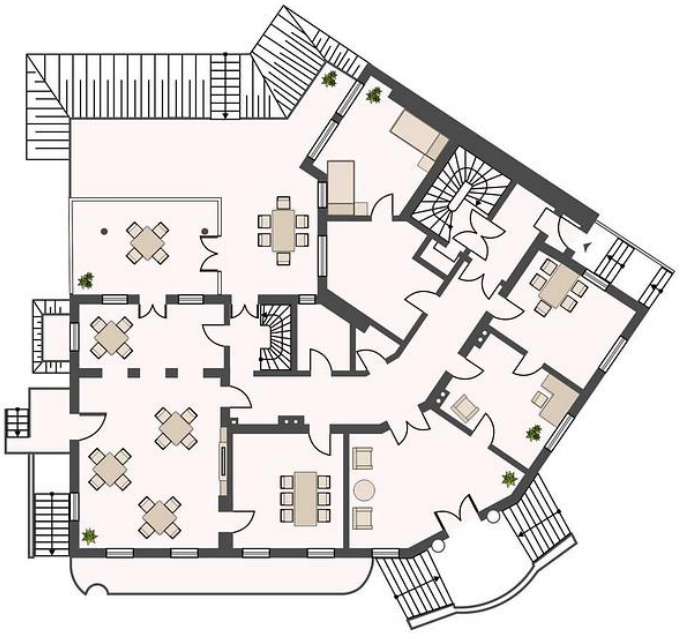








GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

