



**81827 München**

Für Kapitalanleger | Zinshaus für Herz + Geldbeutel | Attraktiv | Nachhaltig | Innovativ | Top-Lage



**1.730.000 €**

Kaufpreis

**274 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**429 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.**

Peter Buchwald

Tel.: +49 157 73835118

pb@team-bim.de

**team::B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN**

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	274 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	377 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	429 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,5
vermietbare Fläche	299
Wohneinheiten	5

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	93,20
Primär-Energieträger	Gas

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.730.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
X-fache	25,90
Mieteinnahmen ist	64.716 €
Mieteinnahmen soll	66.860 €

**Allgemeine Infos**

Gruppennummer	2
---------------	---

**Zustand**

Baujahr	2008
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

---

Sehr gerne senden wir Ihnen unser 39-seitiges sehr ausführliches Exposé zu.

Für Kapitalanleger.

Münchener Zinshaus für Herz + Geldbeutel. Nachhaltig. Innovativ. Top Lage Trudering.

- + Sehr gut und stabil vermietet.
- + Kein Leerstand.
- + Weitere Potenziale vorhanden.
- + Sehr niedrige Betriebskosten.

Teilsanierung 2008.

Kelleraußenwandabdichtung 2008.

Aufstockung, neues Dachgeschoss 2008.

Anlagentechnik und Dämmung 2008.

Teilsanierung 90er Jahre.

Substanz 1969.

Photovoltaik + Solar + Steuerfreies Mieterstromkonzept.

Nettomiettertrag Ist ab 1.12.2025: 65.556,- EUR p.a.

Nettomiettertrag Soll: 66.756 EUR p.a.

Das Grundstück ist realgeteilt.

Eine Aufteilung nach WEG wurde nicht vorgenommen.

Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung aus.

Ergänzung: Baujahr Gebäude 2008/1969, Wärmerezeuger 2008

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

## Lage

---

Trudering. Ruhiges Wohngebiet. Attraktive Wohnlage. Sehr gute Anbindung an ÖPNV.

Nähe zur Messestadt Riem und Riemer See

- \* 3 Buslinien ca. 300 m
- \* S/U Trudering (U2/S4/S6) ca. 2 km
- \* S Gröndorf (S4/S6) ca. 2 km



**team:::B.I.M.** **BERTOL**   
**IMMOBILIEN**









**Fordern Sie unverbindlich  
unser ausführliches  
Farbexposé  
mit vielen Bildern  
und den Grundrissen an!**