Sparkassen Immobilien-Service



**Objekt-Nr. 1/20/020-021/012446**

80687 MÜNCHEN

# Sale & Lease Back! 2-Zimmer-Wohnung, oberste Etage in Top-Lage, mit TG-Platz, attraktive Rendite !

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 63,27 m² | 2006 | 2 | 441.000 € |



Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **441.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **6.970,13 €** |
| Mieteinnahmen (Soll) | **23.168,16 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **18.000 €** |
| Hausgeld | **430,68 €** |
| Wohnfläche | **ca. 63,27 m²** |
| Zimmer | **2** |
| Balkon/Terrasse Fläche | **ca. 5,9 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Nichtraucher | **Ja** |
| Baujahr | **2006** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etage | **5** |
| Etagen | **6** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Wanne, Fenster** |
| Boden | **Fliesen, Parkett** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit | **20.000 €** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **07.02.2031** |
| Ausstellungsdatum | **08.02.2021** |
| Endenergieverbrauch | **93,1 kWh/(m²a)** |
| Mit Warmwasser | **Ja** |
| Energieeffizienzklasse | **C** |
| Baujahr | **1967** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de



Terrasse

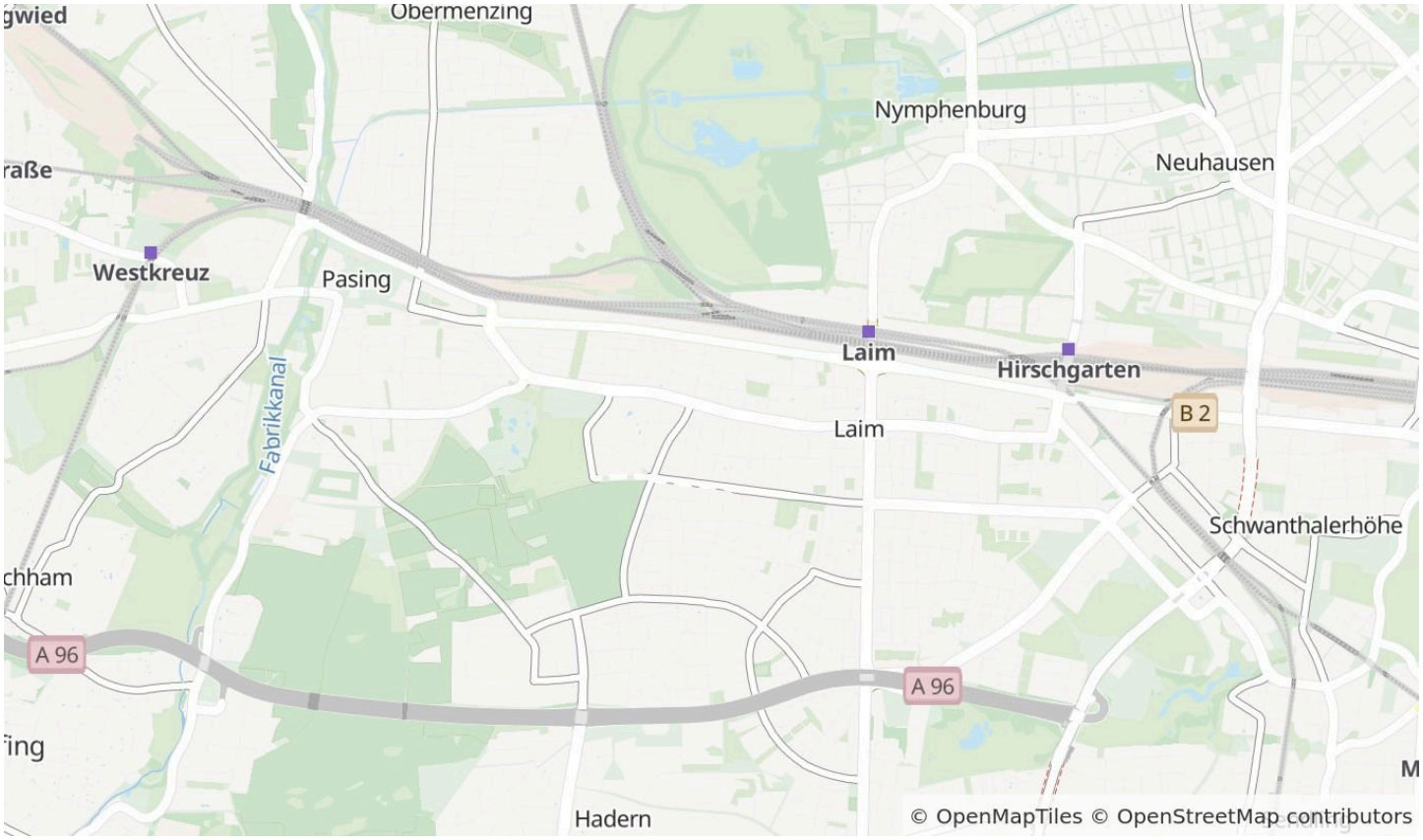
# Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer- Wohnung wurde erst im Jahr 2006 auf einem solide gebauten bestehenden Gebäude (aus 1967) errichtet. Die bis zu diesem Zeit nicht ausgebauten Dachgeschosse der Anlage wurden ausgebaut. Im Jahr 2023 wurden die Lifte erneuert und erstmals bis zur Wohnung in die 5. Etage geführt. Damit wurde zugleich ein rollstuhlgerechter Zugang zur Wohnung geschaffen ! Sportliche Veranlagte können selbstverständlich auch die Treppe benutzen.

Die Wohnung wird aus Altersgründen verkauft. Der Eigentümer möchte die Möglichkeit haben, nach dem Verkauf als unkündbarer Mieter weiter in der Wohnung und der vertrauten Umgebung leben zu können. Dieses Verfahren nennt sich Sale & Lease Back. Die monatliche Kaltmiete wird bei 1.500 EUR für die Wohnung und den Stellplatz in der Tiefgarage liegen und stellt damit für den Erwerber eine attraktive Rendite dar. Die umlagefähigen Betriebskosten werden zusätzlich vom Mieter getragen.

Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und alle Bereiche gut organisiert. Der Wohnbereich mit der zugehörigen Dachterrasse sind nach Westen orientiert. Küche, Schlafzimmer und Bad erhalten Morgensonne. Nahezu alle Bereiche sind mit Parkettboden ausgestattet. Im Bad wurde eine Fußbodenheizung installiert. Eine elektrische Markise mit Windwächter sorgt für angenehmen Schatten.
Mit zur Wohnung gehören ein gut nutzbares Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage, der mit 20.000 EUR hinzuzuerwerben ist. Die exquisite Lage des Objekts und der Wohnung bieten sich ideal für einen späteren Selbstbezug an.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

In einer der schönsten Ecken des Münchener Stadtteils Laim, unmittelbar am Agricolapark mit seiner idyllischen Altbebauung, liegt die Wohnanlage. Von der obersten Etage aus geht der Blick nach Westen in den begrünten Innenhof. Die Lage ist ausgesprochen ruhig und ohne Durchgangsverkehr. Kurze Wege führen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, aber auch zu Arzt und Apotheke. Die Verkehrsinfrastruktur ist mit nahegelegener Bus- und Tram-Haltestelle ebenfalls hervorragend.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de



Gemütlicher Wohnbereich



Küche und Essen

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



Großes Bad mit Fenster

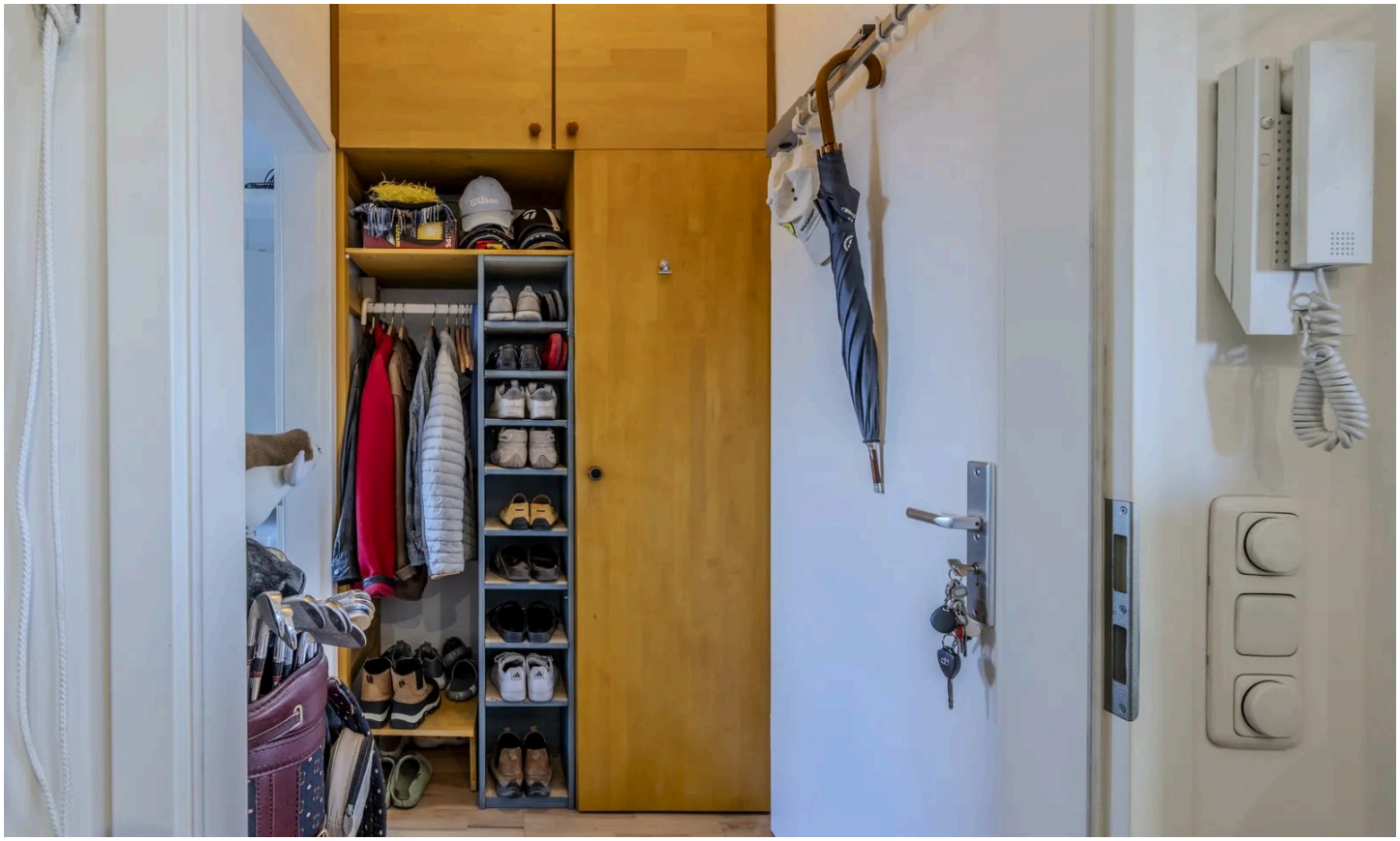


Schlafzimmer

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



Eingangsbereich

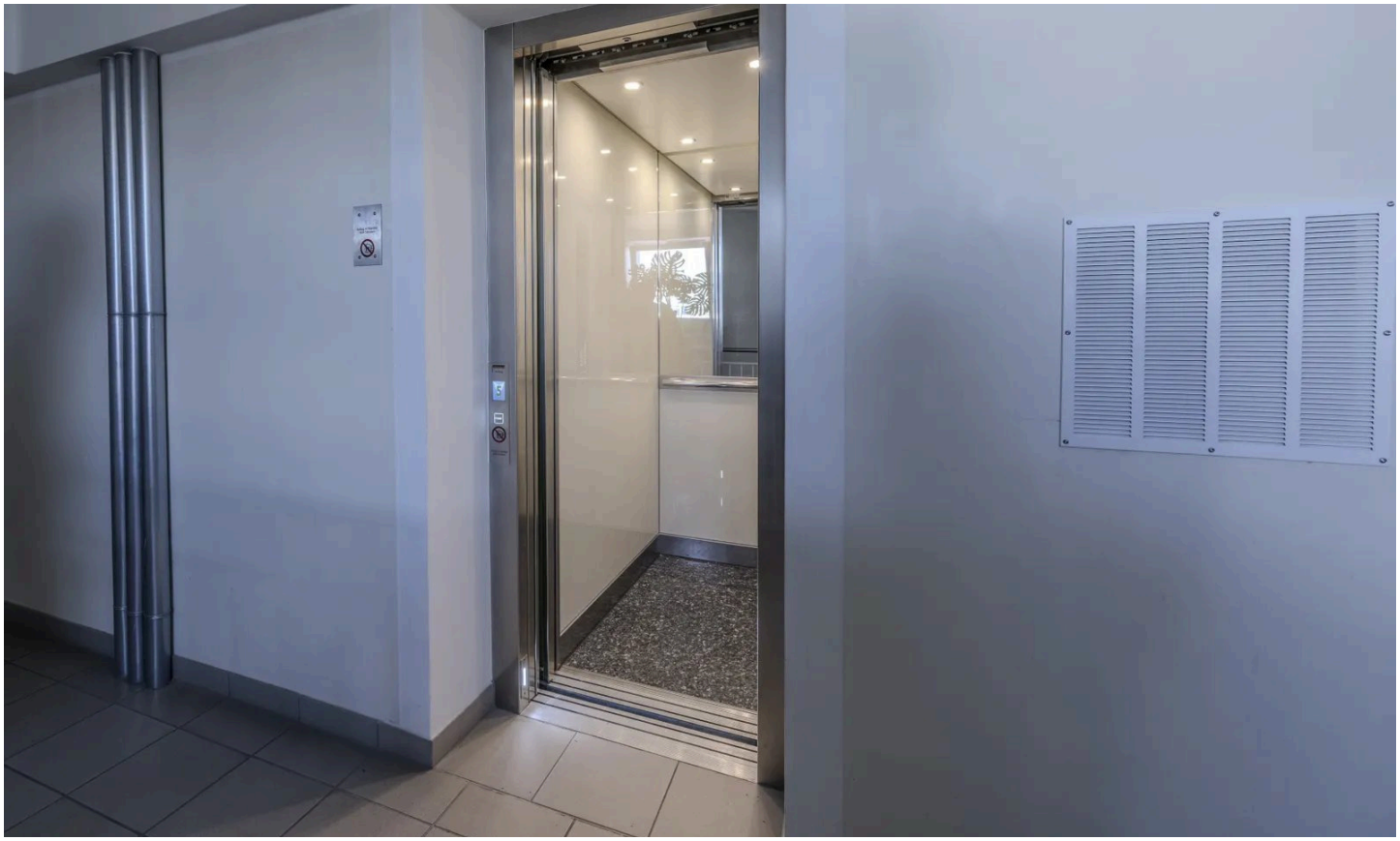


Angelegter Innenhofbereich

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



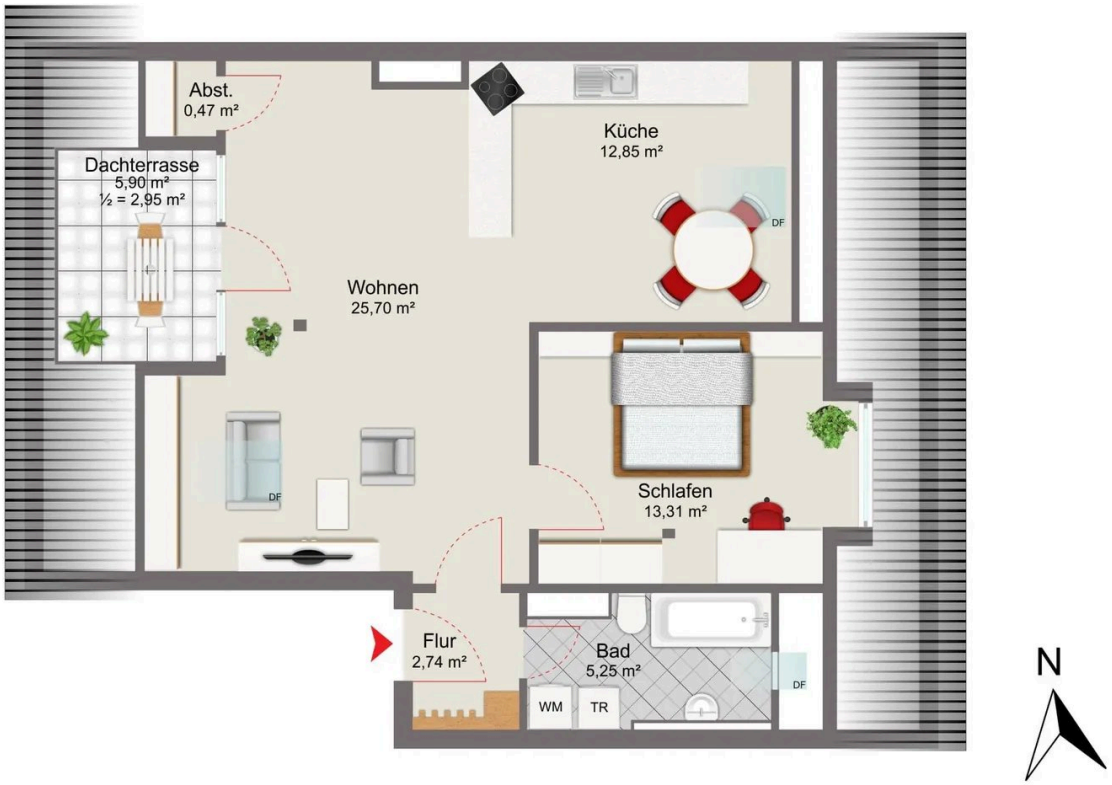
Moderner Lift auf die Etage

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de




5. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de

## Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— - oberste Etage mit Lift - barrierererei von der Haustür bis in die Wohnung - jetziger Eigentümer als solventer Mieter - - bewährtes Sale-and-Lease-Back-Modell - modernes Baujahr der Wohnung -

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

## Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Klaus Reisinger

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 28

E-Mail: Klaus.Reisinger@sis.de


Diese Immobilie online