Sparkassen Immobilien-Service

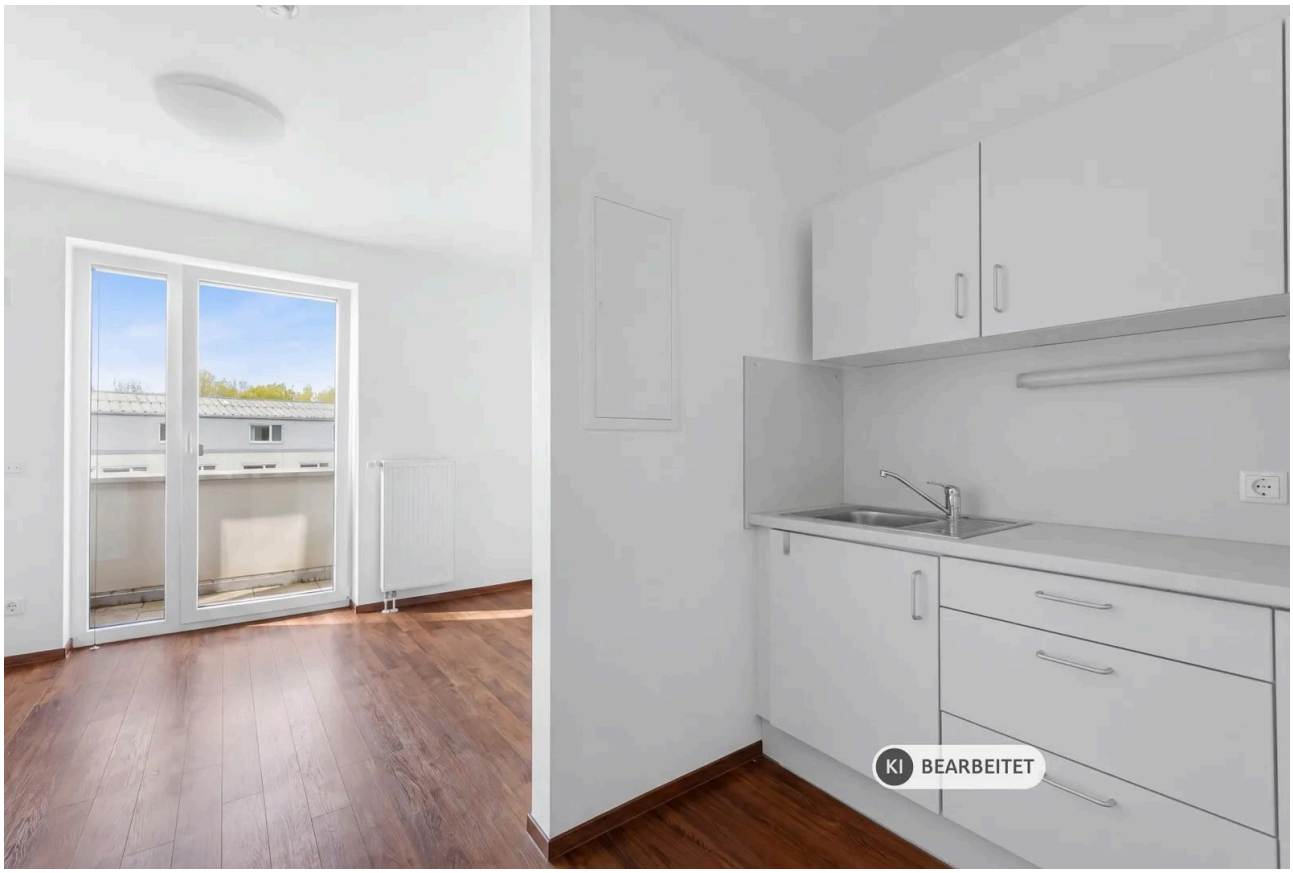
**Immobilien-Exposé**

# Attraktives Apartment mit privater Dachterrasse - Kapitalanlage oder Eigennutzung

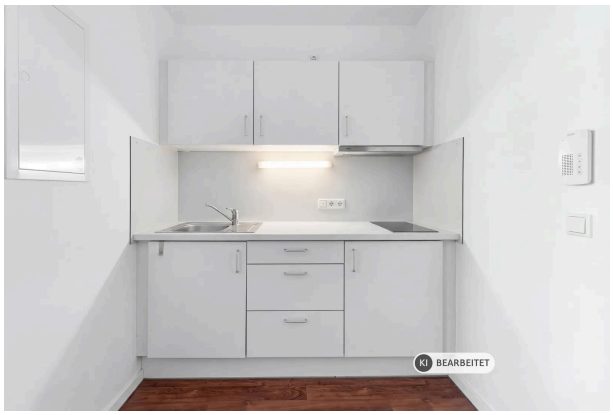
## Objekt-Nr. 1/20/020-021/014957

# Wohnung zum Kauf

in 80939 München





# Details

Vermietet

| Kaufpreis | Kaufpreis pro m² | Mieteinnahmen (Ist) |
|---|---|---|
| **208.000 €** | **8.663,67 €** | **7.224 €** |
| Hausgeld | Wohnfläche | Zimmer |
| **182 €** | **24,5 m²** | **1** |
| Provisionspflichtig | Vermietet | Baujahr |
| **Ja** | **Ja** | **2012** |
| Zustand | Bad mit | Küche |
| **Gepflegt** | **Dusche** | **Einbauküche** |
| Fahrstuhl | Käuferprovision | |
| **Personen** | **3,57 %** | |

## Beschreibung

In einer gepflegten und modernen Wohnanlage befindet sich dieses attraktive Apartment, das sowohl für Kapitalanleger als auch für eine perspektivische Eigennutzung interessante Möglichkeiten bietet.

Das rund 24,5 m² große Apartment überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen angenehm hellen Wohnbereich, der Wohnen, Schlafen und Arbeiten auf kompakter Fläche miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen schönen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die moderne Wohnanlage zeichnet sich durch ein vielseitiges Wohnkonzept aus, das speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden und Auszubildenden abgestimmt ist. Gemeinschaftliche Lern- und Aufenthaltsräume, ein Grillplatz sowie ein Beachvolleyballfeld schaffen ein lebendiges Wohnumfeld. Großzügige Grünflächen, ein ansprechend gestalteter Außenbereich mit Brunnen und Sitzgelegenheiten sowie ein Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Angebot.

Besonders interessant ist die Immobilie durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Apartment ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 791 €. Der Mietvertrag sieht jeweils sechs-

monatige Vertragslaufzeiten mit einer entsprechenden Verlängerungsregelung vor. Damit bietet die Immobilie neben den laufenden Mieteinnahmen auch eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung.

Ob als kompakte Kapitalanlage oder als zukünftiges eigenes Apartment – diese Immobilie verbindet ein attraktives Wohnkonzept mit einer privaten Dachterrasse und vielseitigen Perspektiven.

### Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Loggia/Terrasse
- Wasch-/ Trockenraum

* Attraktives Studentenapartment mit ca. 24,5 m²
* Private Dachterrasse als besonderes Highlight
* Solide Kapitalanlage mit ca. 4,6 % Bruttomietrendite*
* Monatliche Mieteinnahmen von 791 €
* Mietvertrag mit sechsmonatigen Laufzeiten
* Perspektivisch auch zur Eigennutzung interessant
* Moderne Wohnanlage mit vielseitigen Gemeinschaftseinrichtungen
* Attraktives Wohnkonzept für Studierende und Auszubildende

### 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.

## Lage & Umgebung

**80939 München–Schwabing-Freimann**

Die Immobilie  befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Münchner Stadtgebiet. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen sowie einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine zügige Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ermöglichen. Die U-Bahnstation "Freimann" ist in fünf Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch nahegelegene Hauptverkehrsachsen gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken sind bequem erreichbar. Darüber hinaus finden sich im näheren Umfeld diverse Restaurants, Cafés und kleinere Geschäfte.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten nahegelegene Grünanlagen und Parks, die zu Spaziergängen, Sport und Entspannung im Freien einladen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt aus.




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

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Verbrauch**

Gültig bis
**20.08.2032**

Ausstellungsdatum
**29.08.2022**

Endenergieverbrauch
**87,4 kWh/(m²·a)**

Mit Warmwasser
**Ja**

Energieeffizienzklasse
**C**

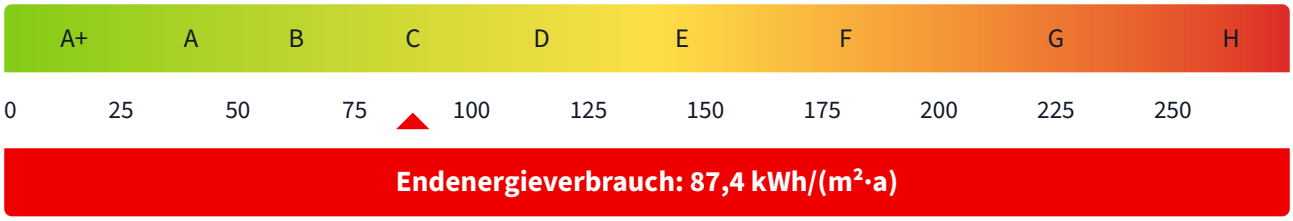
Baujahr
**2012**

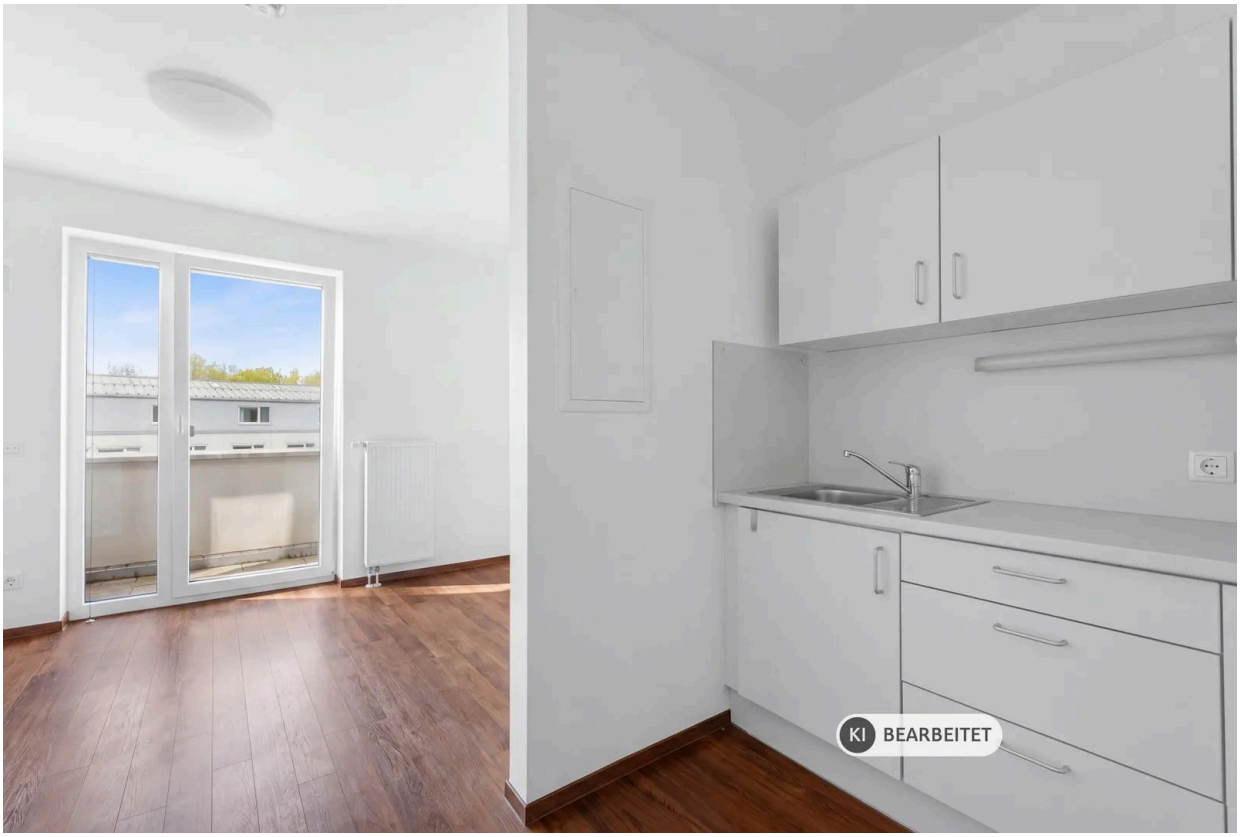
Wesentlicher Energieträger
**Pellets, Erdgas leicht**

Befeuerungsart
**Pellet**

Heizungsart
**Zentralheizung**

Energieausweis
**2014**

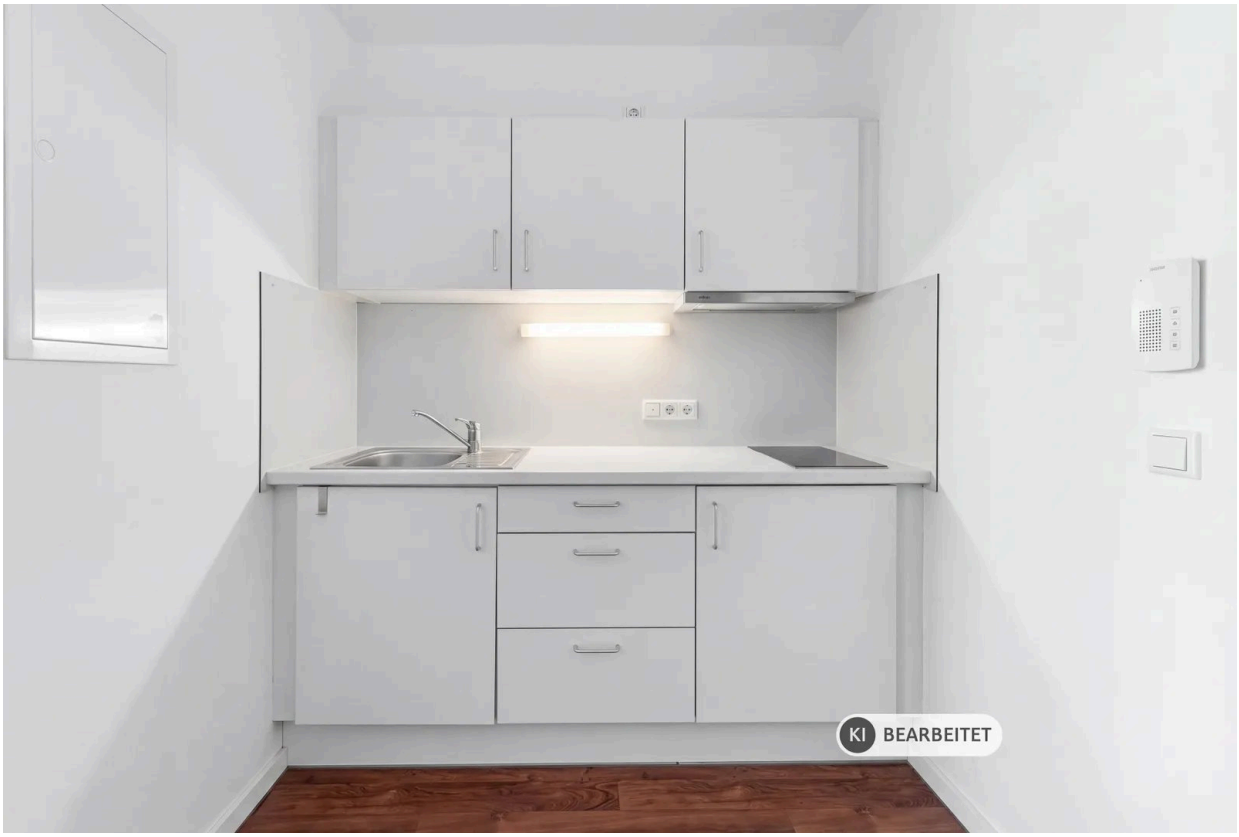





Küche und Wohnen



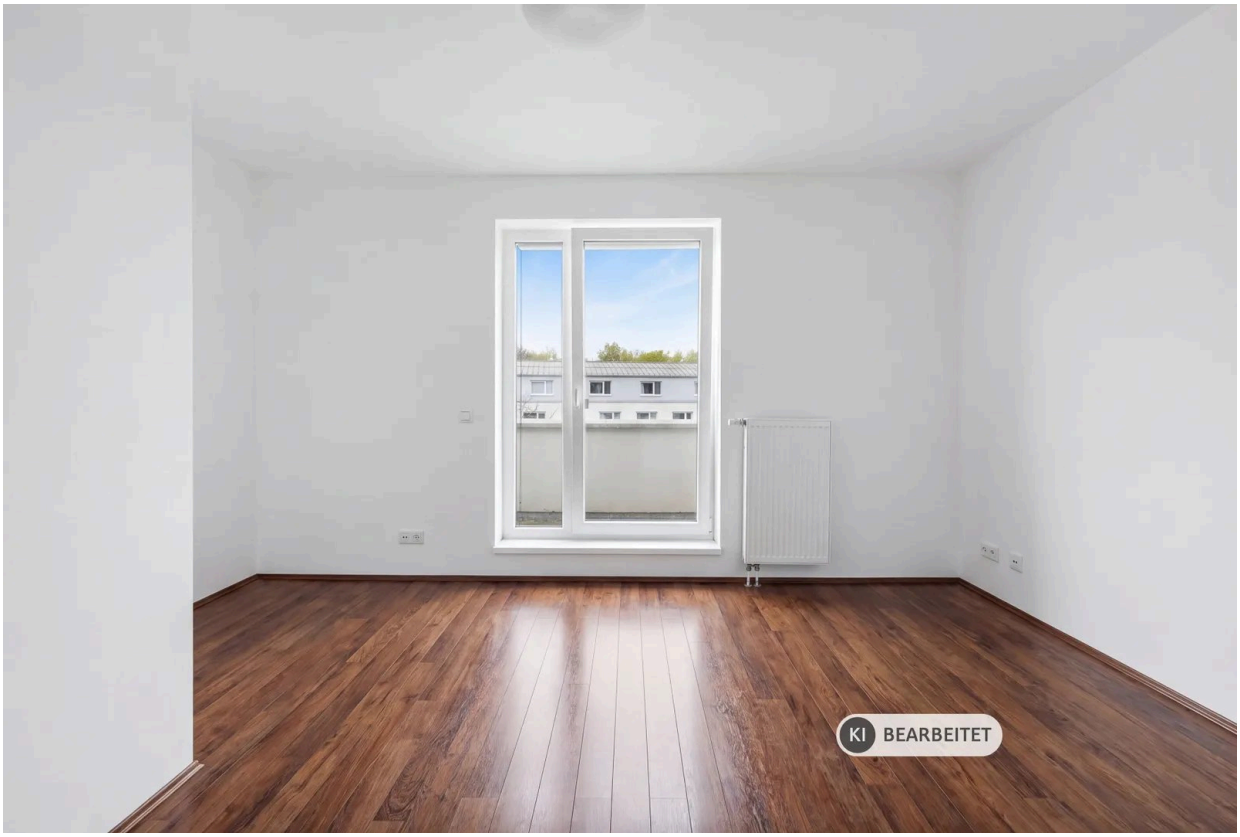
Küche Blick zum Wohnbereich




Küche



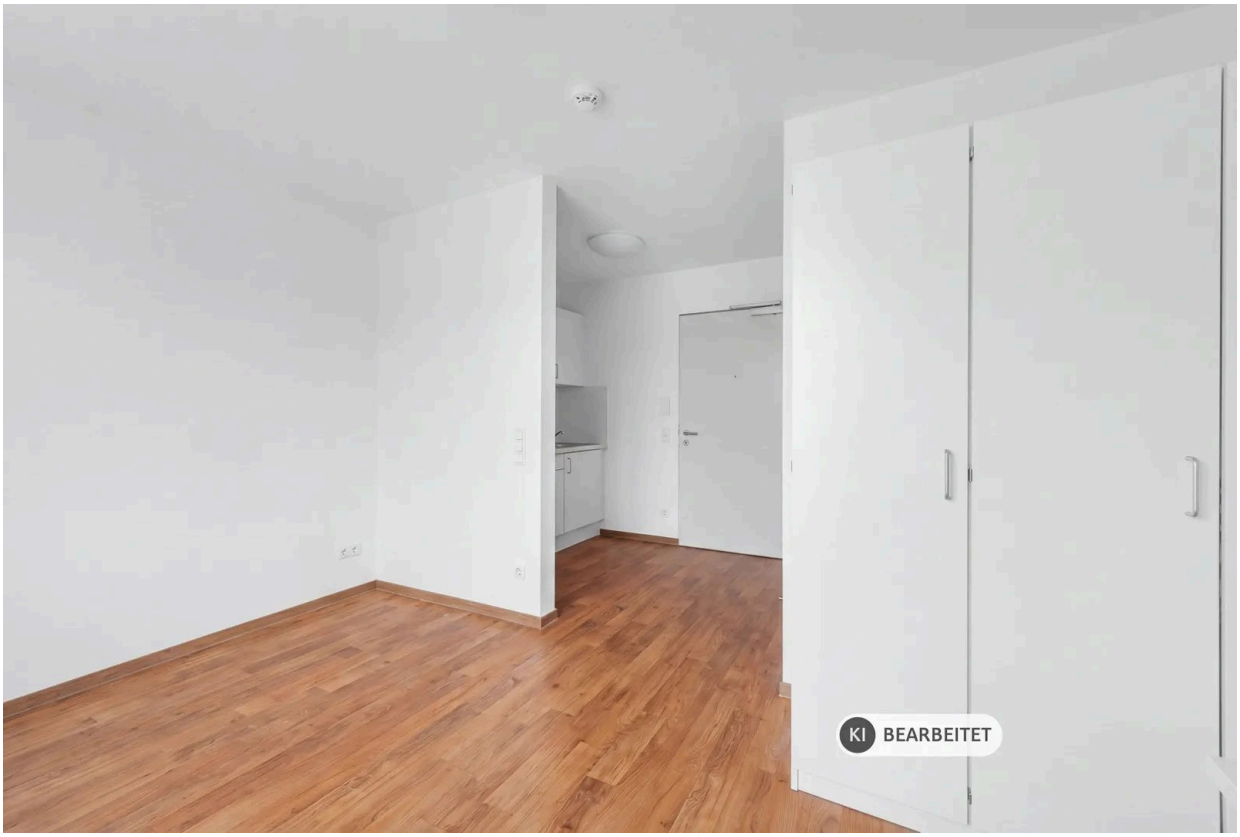
Küche aktuell




Wohnen und Schlafen



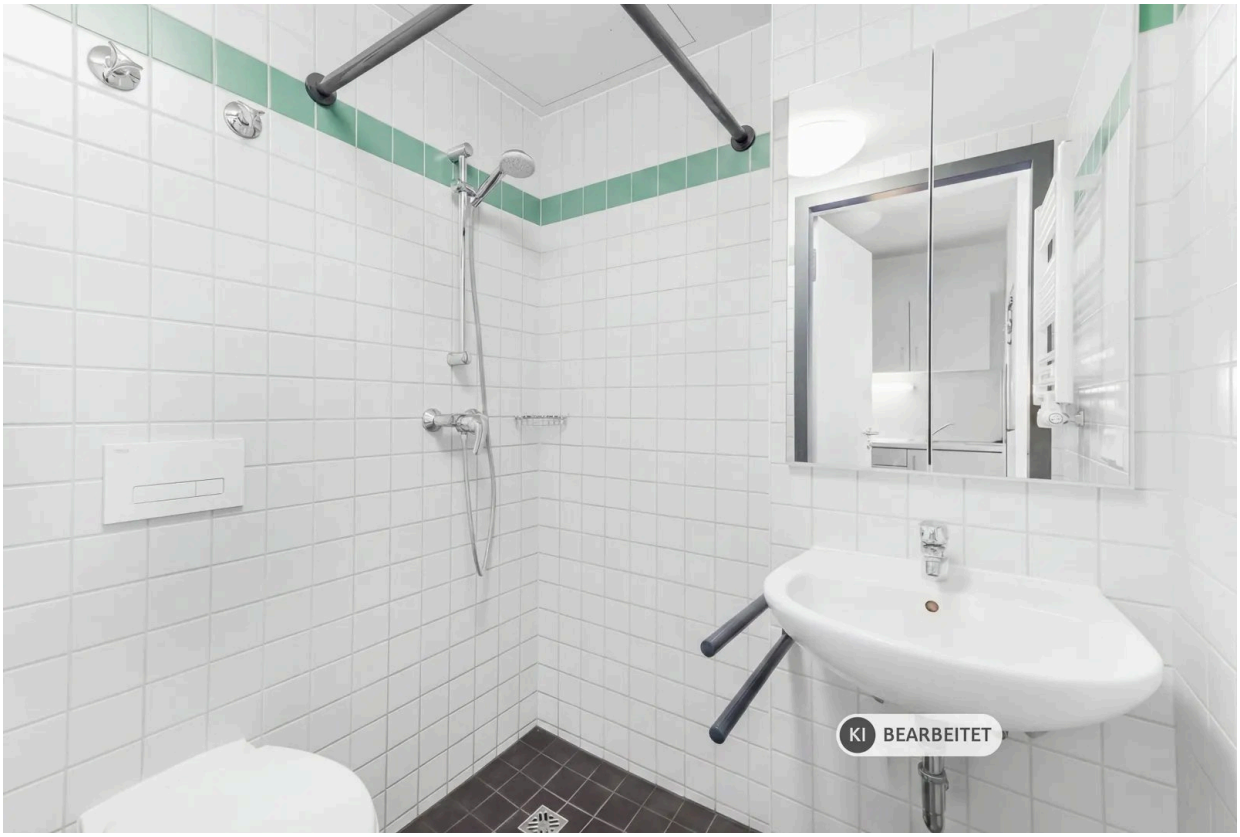
Wohnen und Schlafen aktuell




Blick  zum Eingang



Blick zum Eingang aktuell




Bad



Bad aktuell



Dachterrasse




Innenhof




Innenhof

Sparkassen Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH




Grundriss

# Kontakt

**SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH**

Ungererstraße 75

80805 München

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Jessica Gesenberg

**Impressum**

www.sis.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.sis.de

**Diese Immobilie online**

www.sis.de/immobilie/vermietetes-studentenapartment-mit-dachterrasse-in-moderner-wohnanlage