Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012428

80339 MÜNCHEN

Kapitalanlage mit stabiler Rendite- 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage nahe Hackerbrücke

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 69 m²	1993	2	595.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**595.000 €**
Hausgeld	**376 €**
Wohnfläche	**ca. 69 m²**
Zimmer	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2013**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1993**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.04.2028**
Ausstellungsdatum	**06.04.2018**
Endenergieverbrauch	**79,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Nahwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Garten

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage nahe der Hackerbrücke bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Der derzeitige Eigentümer (geb. 1950) und seine Lebenspartnerin (geb. 1954) veräußern die Immobilie im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Modells und mieten sie im Anschluss dauerhaft zurück. Für Kapitalanleger entsteht damit eine sofortige, vertraglich gesicherte Mietrendite in Höhe von 1.900 € monatlich, kombiniert mit einem langfristigen, verlässlichen Mietverhältnis mit wohnsitztreuen Nutzern.
Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² präsentiert sich die Wohnung als komfortabler, stilvoller Rückzugsort, der durch seine Raumaufteilung ebenso überzeugt wie durch seine hochwertige Ausstattung! Ein echtes Highlight: Die gesamte Wohnung ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Damit profitieren Käufer von den Vorteilen der zentralen Stadtlage – wie exzellenter Infrastruktur und Wertstabilität – ohne die üblichen Geräuschbelastungen. Eine ideale Kombination aus urbanem Investmentstandort und nachhaltiger Wohnqualität! Im vergangenen Jahr wurde in der gesamten Wohnanlage die Wasserleitung umfassend erneuert – ein bedeutender Beitrag zur Werterhaltung und zur nachhaltigen Versorgungssicherheit der Immobilie.
Zudem wird die Liegenschaft von einem engagierten Hausmeisterehepaar betreut, das direkt im Gebäude wohnt. Dies gewährleistet kurze Reaktionszeiten und eine zuverlässige Betreuung vor Ort.
Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene und verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen in hellem Tageslicht erstrahlt – ein Ort mit Potenzial für individuelle Gestaltung.
Das moderne Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung lädt zur Erholung ein, während die voll ausgestattete Einbauküche sämtliche Annehmlichkeiten für den Alltag bietet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraum. Die moderne Schallschutzverglasung schützt effektiv vor möglichen Umgebungsgeräuschen – trotz der innerstädtischen Lage, insbesondere in dieser Einheit.
Diese Wohnung verbindet zentrale Lage mit außergewöhnlicher Ruhe, ein langfristiges Mietverhältnis mit sofortiger Ertragskraft –

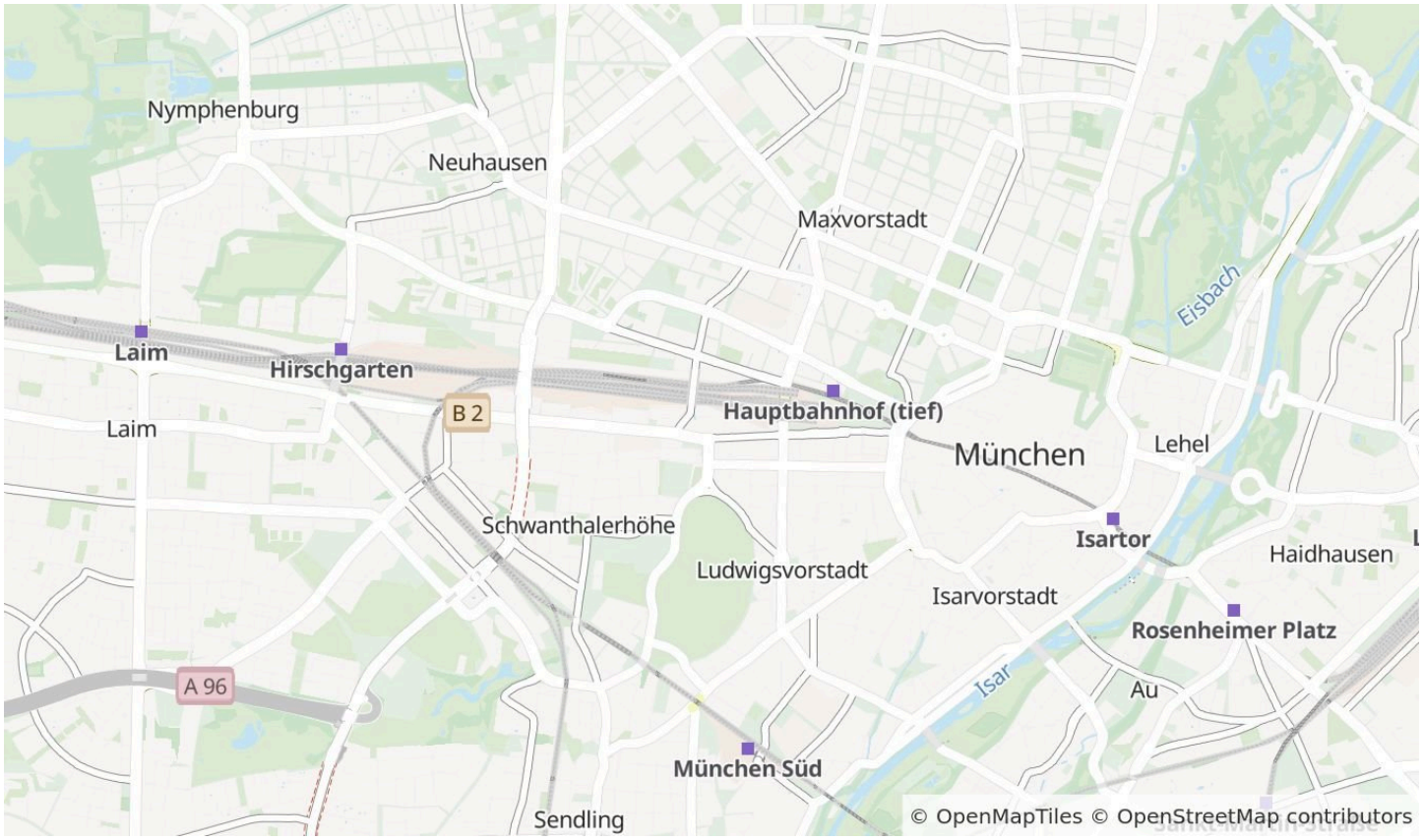
Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de

und ist somit ein ideales Investment für sicherheits- und qualitätsorientierte Anleger

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage, ca. 1,9 km westlich des Stadtzentrums, mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Zugstation „Hackerbrücke“ sowie die Straßenbahnhaltestelle „Hermann-Lingg-Straße“ liegen nur ca. 200 m entfernt. Die Bushaltestelle „München ZOB“ erreicht man in ca. 300 m. Die Autobahnauffahrt München-Sendling“ der A96 ist in weniger als 15 min erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Baumärkte befinden sich in der Nähe. Das Einkaufszentrum Forum Schwanthalerhöhe ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Stachus-Passagen und das Kaufinger Tor. Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur mit einer Realschule, einer Grundschule und drei Kindergärten in fußläufiger Entfernung. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen und Apotheken optimal gewährleistet. Für kulinarische Vielfalt sorgen Restaurants wie Il Castagno, Buon Gusto oder Binh Minh sowie Bars, Kneipen und Clubs wie Neuraum oder Bahalo. Auch das Freizeitangebot überzeugt mit einem Kunstzentrum, Theater, Galerie, Sportvereinen und Fitnessstudios. Naherholung bieten Parks wie der Arnulfpark oder der Bavariapark, die mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Eingangsbereich



Küche

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Balkon



Tiefgarage

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

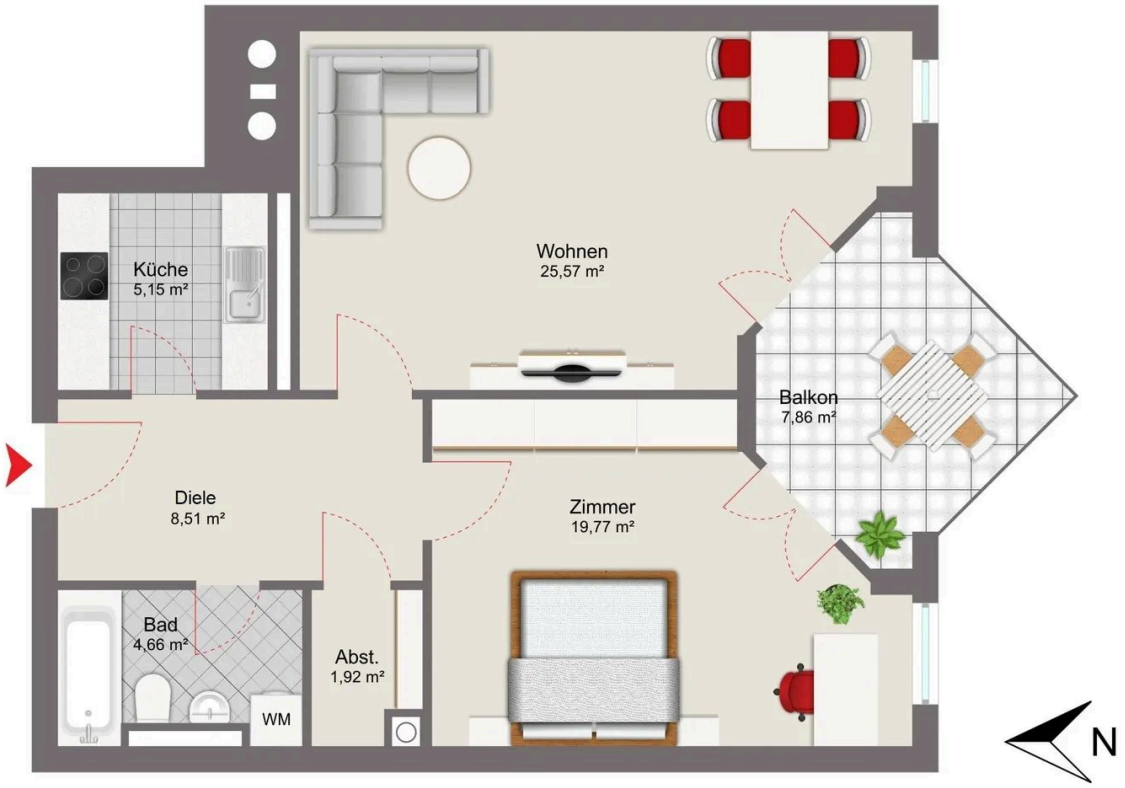
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

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 Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marius Friedrichsen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 56

E-Mail: Marius.Friedrichsen@sis.de

Diese Immobilie online