

Top Kapitalanlage – KfW-55-Apartment mit Garten & großer Ostterrasse

Lautenschlägerstr., 80999 München



Frei ab:	(vermietet)
Wohnfläche:	31 m ²
Nutzfläche:	38 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	1
Etage:	EG
Gäste-WC:	—
Garage/Stellplatz:	—
Wohngeld:	287,- €
Provision:	1,78 % vom Kaufpreis
Kaufpreis:	299000,- €

Immobilientyp:	Erdgeschosswohnung
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Heizung:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Bedarfsausweis, 20.4 kWh/m ² a
Energieträger:	Erdgas schwer
Einbauküche:	✓
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	✓
Keller:	✓
Lift:	✓





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Die Immobilie in der Lautenschlägerstraße befindet sich im Münchner Stadtbezirk Allach-Untermenzing im Nordwesten der bayerischen Landeshauptstadt. Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zum S-Bahnhof München-Allach. Die S-Bahn-Linie S2 bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Pkw besteht über das übergeordnete Straßennetz Anschluss an die A99. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen im fußläufigen Umfeld der Wohnung unter anderem ALDI und LIDL zur Verfügung. Das Einkaufszentrum EVER.S am Oertelplatz ergänzt das Angebot mit einem EDEKA-Supermarkt, einem ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie weiteren Geschäften. Dienstleistungen und gastronomische Angebote rund um den Allacher Bahnhof sorgen zudem für kurze Wege im Alltag. Auch für die Freizeitgestaltung bietet der Stadtbezirk verschiedene Möglichkeiten: Die Angerlohe und der Allacher Forst laden zu Spaziergängen und zur Erholung im Grünen ein. Entlang der Würm bieten sich Spaziergänge und Radtouren an.

Objektbeschreibung:

Dieses vermietete 1-Zi.Apartment in München-Allach bietet Kapitalanlegern ca. 31m² Wohnfläche mit funktionaler Raumaufteilung und eigenem Außenbereich. Die Wohnung liegt im EG eines 2017 errichteten Mehrfamilienhauses mit KfW-55-NIEDRIGEnergiestandard. Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Schlafbereich ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche. Eine Schreinereinbauküche mit mattweißen Fronten und hochwertigen Geräten fügt sich in das Wohnkonzept ein. Designböden aus Vinyl-Laminat und weiße Türen mit mittigen Glaseinsätzen prägen das moderne Erscheinungsbild. Die Fenster sind 3-fach verglast und mit Rollläden ausgestattet. Das grau geflieste Duschbad verfügt über ein eigenes Fenster und ist mit einem Waschbecken, einem WC sowie einem Spiegel ausgestattet. Ein Abstellbereich innerhalb der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Merkmal ist die großzügige, nach Osten ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich. Der Außenbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Apartments und ergänzt die ruhige Wohnlage. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über einen Lift, der die einzelnen Etagen komfortabel miteinander verbindet. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und bietet eine Bruttomietrendite von ca. 3,41 %. Zusätzlich ergibt sich bei einem angenommenen Gebäudeanteil von 80 % eine jährliche AfA von ca. 4.784 €. Damit bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- ca. 31 m² Wohnfläche - Baujahr 2017 - KfW-55-Energiestandard - zuverlässig vermietet, erzielt eine attraktive Rendite von 3,41 % - Jährliche AfA von 4.784 € - Erdgeschoss - Stufenloser Zugang - großzügige Ostterrasse - angrenzender Gartenbereich - sehr ruhige Wohnlage - offener Wohn-/Koch-/Schlafbereich - matte, weiße Schreinereinbauküche mit hochwertigen Geräten - Duschbad mit Fenster - Designboden (Vinyl-Laminat) - Glasfaser - Videosprechanlage - Belüftungssystem - praktischer Abstellbereich - Kellerabteil - Lift



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>









