

Rendite Hammer! Anlage nahe ALLIANZ Arena

Adalbert-Stifter-Str., 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	16.03.2028
Wohnfläche:	70 m ²
Nutzfläche:	80 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	2.5
Etage:	3. Stock
Gäste-WC:	—
Garage/Stellplatz:	Garage: 20000,- €
Wohngeld:	380,- €
Provision:	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	397000,- €

Immobilientyp:	Maisonette
Baujahr:	1985
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 77 kWh/m ² a
Energieträger:	Gas
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 Stadt ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Über die S-Bahnlinie S1 erreichen Sie die Münchner Innenstadt sowie den Flughafen schnell und bequem. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A9 und A92 für eine zügige Anbindung in alle Richtungen. Direkt neben der Wohnanlage befindet sich der Rolf-Zeitler-Park, die größte zusammenhängende Grünanlage Unterschleißheims. Sie bietet weitläufige Spazier- und Radwege, großzügige Wiesenflächen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für jedes Alter. Ganz in der Nähe auch das örtliche Sportstadion, Tennisplätze sowie die Schwimmhalle. Der Unterschleißheimer See liegt ebenfalls im direkten Umfeld und zählt zu den beliebtesten Freizeit- und Erholungsziele der Region. Mit Badebereich, Liegewiesen, Beachvolleyballfeld und Gastronomie bietet er echtes Urlaubsgefühl direkt vor der Haustür. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum "Allianz-Arena", die in wenigen Minuten erreichbar ist und nicht nur für Fußballfans ein großer Pluspunkt darstellt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich direkt vor Ort und unterstreichen die hohe Lebensqualität. Ihr Ansprechpartner Marcel Marks

Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier eine schöne ETW mit 2.5 Zimmern im dritten OG (nebst DG) eines Wohnhauses aus dem Jahre 1986. Das Objekt stellt zusammen mit anderen Gebäuden eine äußerst gepflegte Wohnanlage dar. Die Anlage verfügt über einen begrünten Innenhof mit Sitzgelegenheiten (community space) und Spielgeräten für Kinder, sowie eine Tiefgarage. Dort steht auch für diese Wohnung ein Stellplatz parat, Kaufpreis hier EUR 20.000,00 (im KP von 418.000,- noch nicht enthalten). Anschluss Möglichkeit für eine WALLBOX ist hier ausdrücklich erteilt + erwünscht innerhalb der WEG.

Ausstattung:

Die Wohnung selbst verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang. Der Balkon bietet einen herrlichen Weitblick. Zudem gibt es im Wohnraum einen modernen Kamin sowie eine Essecke. Im unteren Bereich befinden sich ansonsten die Küche und das sanierte Badezimmer. In der zentralen Diele befindet sich die Wendeltreppe die ins ausgebaute Dachgeschoss führt. Oben angekommen finden Sie einen kleinen Vorraum, ideal für einen Bürobereich (Homeoffice). Dahinter das großzügige Schlafzimmer. Die Wohnung ist befristet vermietet. Die Jahres-netto-Miete beträgt ca. 17.000 EUR , inkl. des Garagenstellplatzes. Dieser ist derzeit für EUR 50,00 vermietet, man könnte allerdings auch EUR 95,00 verlangen, dies gilt in der Umgebung als übliche Miete. So wäre man schon bei ca. EUR 17.500,00 JNM. Die Rendite liegt aktuell bereits bei ca. 4% und ist noch ausbaufähig. Viele Wohnungseigentümer vermieten ihre Wohnungen möbliert für einen höheren Preis. Es gibt eine große Nachfrage nach solchen möblierten 2 Zimmer Wohnungen allein schon aufgrund der Nähe zum "BMW-Campus", hier viele ausländische Fachkräfte, z. B. Ingenieure die zeitlich befristet genau solche Objekte händeringend suchen. Da der Mietvertrag auf drei Jahre befristet wurde (endet im März 2028) ist dieses Angebot für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer hochinteressant. Aufgrund der gefragten Lage und der praktischen/ idealen Aufteilung der Wohnung, ist diese als vermietungssicher zu bezeichnen. Insbesondere die Kombination mit dem Tiefgaragen Stellplatz ist extrem selten und steigert die Attraktivität. Nur selten wird eine vergleichbare Wohnung in dieser Lage angeboten. Kontaktieren Sie uns per vollständiger Kontaktanfrage.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)

