

München

# 1-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage in Soln

Objektnummer: 25251010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 226.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25251010  |
| Wohnfläche   | ca. 37 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1972      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 226.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 127.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

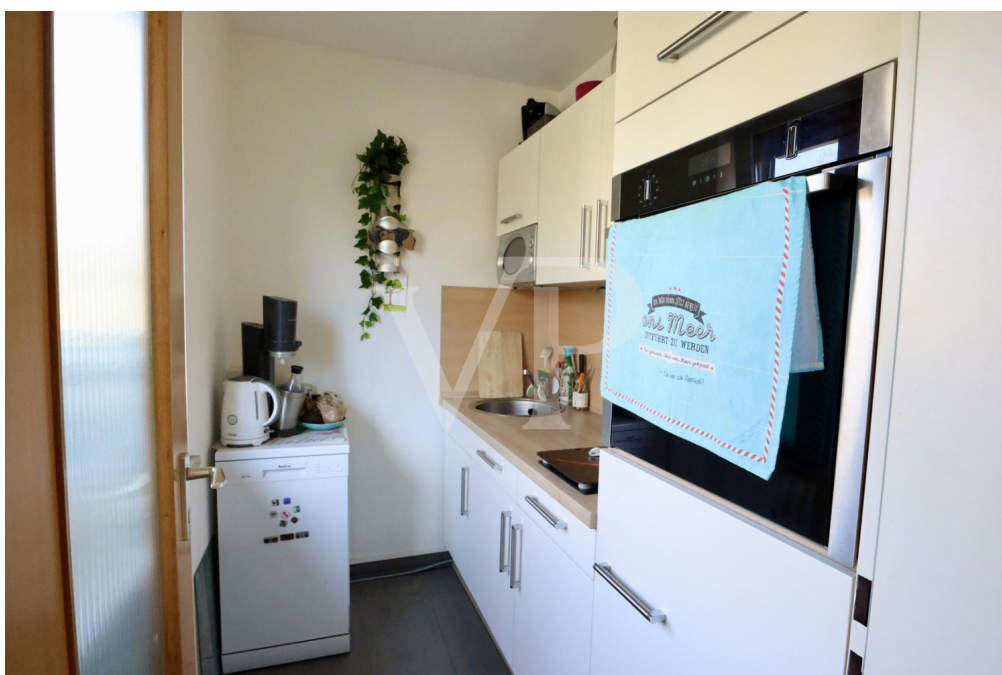
## Die Immobilie





Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene, vermietete 1-Zimmer Wohnung in begehrter Lage von Solln, die sich hervorragend als Kapitalanlage eignet. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1972 erbaut wurde. Die ca. 37 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen großen Balkon, der sich an das Wohnzimmer anschließt und zum Entspannen einlädt. Ein weiteres Highlight ist die Einbauküche aus dem Jahr 2020 (Erneuerung inkl. Elektrik), die über Markengeräte verfügt und im Kaufpreis enthalten ist. Das Bad wurde im Jahr 2010 renoviert, ist gepflegt und funktional. Zudem gibt es ein großes Kellerabteil mit Fenster und zwei Schränken. Die Wohnung ist derzeit fest vermietet. Der Mietvertrag besteht mit einer zuverlässigen Mieterin und bietet somit eine sofortige Einkommensquelle für den neuen Eigentümer. Die monatliche Kaltmiete beträgt 759 € und wurde erst kürzlich erhöht. Am Gebäude stehen zeitnah Sonderumlagen (ca. 6.500€ Anteil auf zwei Jahre verteilt) für eine Fassadensanierung, Fenster & Rolladen an. Diese werden entweder noch vom aktuellen Eigentümer bezahlt oder sie werden vom Kaufpreis abgezogen. Das Hausgeld beläuft sich auf 281 € monatlich. Gern senden wir Ihnen vor Besichtigung eine 360-Grad-Roomtour zu. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige Lage
- \* Einbauküche (2020)
- \* Eichen-Parkettböden und Fliesen
- \* Fenster mit 2-fach Verglasung (2005)
- \* Balkon mit Nord-West-Ausrichtung
- \* Komplette Badrenovierung im Jahr 2010
- \* Elektrischer Rollladen im Hauptraum
- \* Erneuerung des Balkon-Aufbaus inkl. neuer Platten

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Alles zum Standort

Der Münchner Stadtteil Solln ist gut angebunden an die Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen. Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die S-Bahn (S 20 und S 7 ), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.



Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das

Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS

EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25251010 - 81479 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)