Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016172

81929 MÜNCHEN

Zwei Balkone, vier Zimmer, viel Potential - 4-Zimmer-Erbpachtwohnung in München-Johanneskirchen

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 95,12 m²	1985	4	430.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**430.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.520,61 €**
Erbpacht	**160,10 €**
Laufzeit (Jahre)	**56**
Hausgeld	**468 €**
Wohnfläche	**ca. 95,12 m²**
Zimmer	**4**
Verfügbar ab	**01.01.2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1985**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Etagen	**3**
Balkone	**1**
Bad mit	**Wanne**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**13.03.2028**
Ausstellungsdatum	**14.03.2018**
Endenergieverbrauch	**124,4 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Balkon

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1985 bietet mit ca. 95,12 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Grundriss umfasst drei separate Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem der beiden Balkone. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich sorgt für eine angenehme Aufteilung und bietet viel Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die den Wohnbereich erweitern und zusätzlichen Freiraum im eigenen Zuhause schaffen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie eine großzügige Abstellkammer innerhalb der Wohnung, die praktischen Stauraum bietet.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Mit gezielten Renovierungsmaßnahmen kann hier ein zeitgemäßes Zuhause entstehen, das den eigenen Ansprüchen entspricht.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplexparker), was zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung.

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Münchner Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt gut erreichbar.

Ein weiterer Bestandteil der Immobilie ist das bestehende Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis Ende 2082. Damit bestehen noch rund 56 Jahre Restlaufzeit, wodurch eine langfristige Nutzung der Wohnung weiterhin gesichert ist. Sollte das Erbbaurecht nach Ablauf der Laufzeit nicht verlängert werden, sieht der vorliegen-

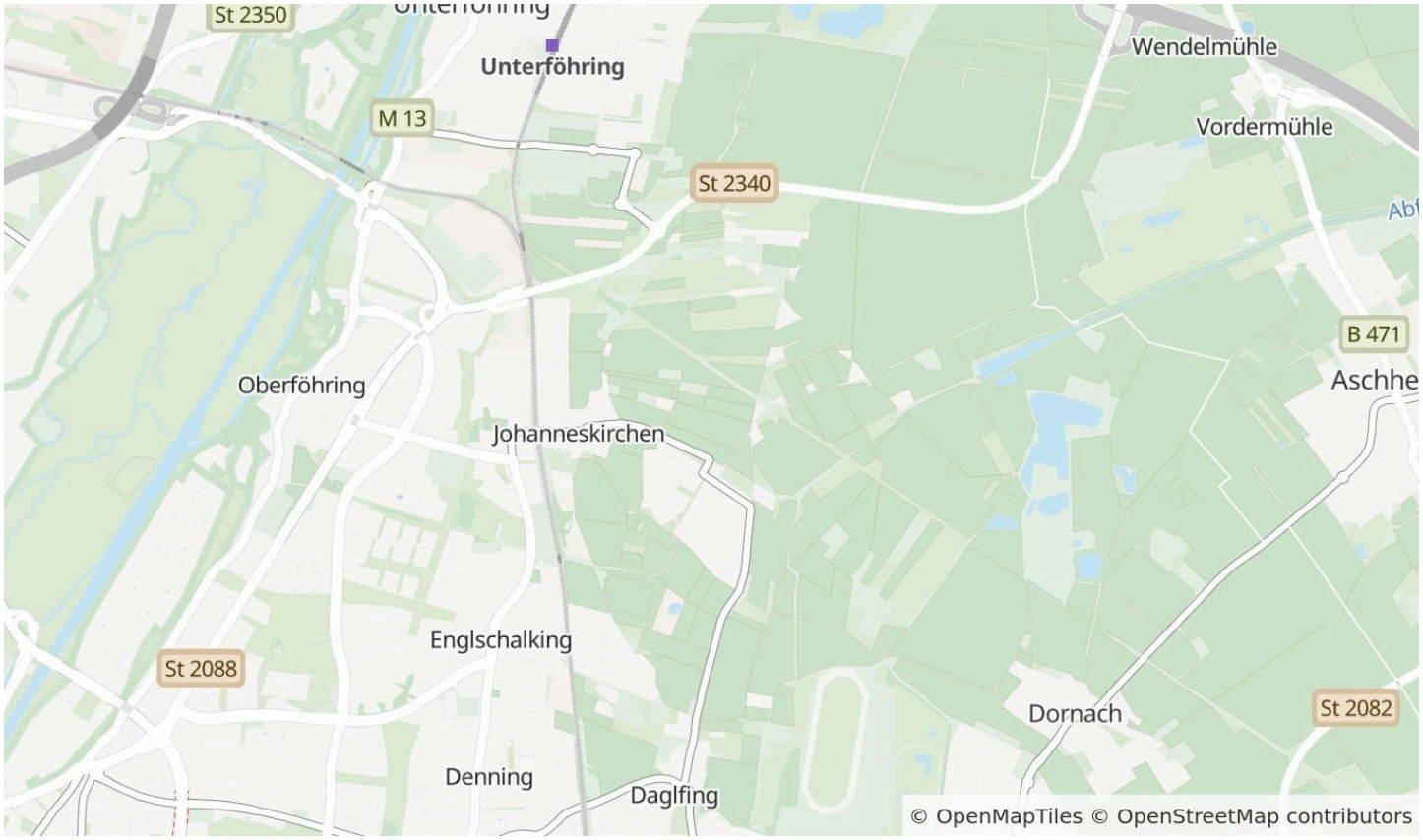
Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de

de Erbbaurechtsvertrag eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des dann aktuellen Verkehrswertes des Bauwerks für den Erbbaurechtsnehmer vor.

Eine großzügige Wohnung mit zwei Balkonen, praktischem Grundriss und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Platz und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Hinweis:
Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Bewohner wurde die Einrichtung auf den Bildern mithilfe KI entfernt. Die Aufnahmen dienen daher ausschließlich der Darstellung der Raumaufteilung und der räumlichen Gegebenheiten. Von der tatsächlichen Ausstattung und Gestaltung der Wohnung kann sich bei einem Besichtigungstermin ein Bild gemacht werden.
Für das Objekt besteht ein Erbbaurecht. Der Erbbauzins beträgt 160,10 EUR/Monat. Die Restlaufzeit beträgt 56 Jahre; das Erbbaurecht endet im Jahr 2082.

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



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

Lagebeschreibung

Johanneskirchen im Münchner Stadtbezirk Bogenhausen zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im Münchner Osten. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohnumfelds mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt. Geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün bietet Johanneskirchen eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Freizeitwert.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten aus. Der nahegelegene Englische Garten, die Isarauen sowie verschiedene Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleister in der näheren Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegene S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Ergänzend sorgen mehrere Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets. Mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen wie der Mittlere Ring und die Autobahnanbindungen ebenfalls gut erreichbar.

Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht Johanneskirchen zu einer gefragten Wohnadresse für alle, die stadtnah wohnen und dennoch ein entspanntes Umfeld genießen möchten.

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Küche



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer II



KI-generiert: Schlafzimmer III

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Flur I



KI-generiert: Flur II

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Badezimmer



KI-generiert: WC

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



KI-generiert: Garage



KI-generiert: Hausansicht

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Hochparterre

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich 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 Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Maximilian Götzl

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-59604

E-Mail: Maximilian.Goetzl@sis.de

Diese Immobilie online