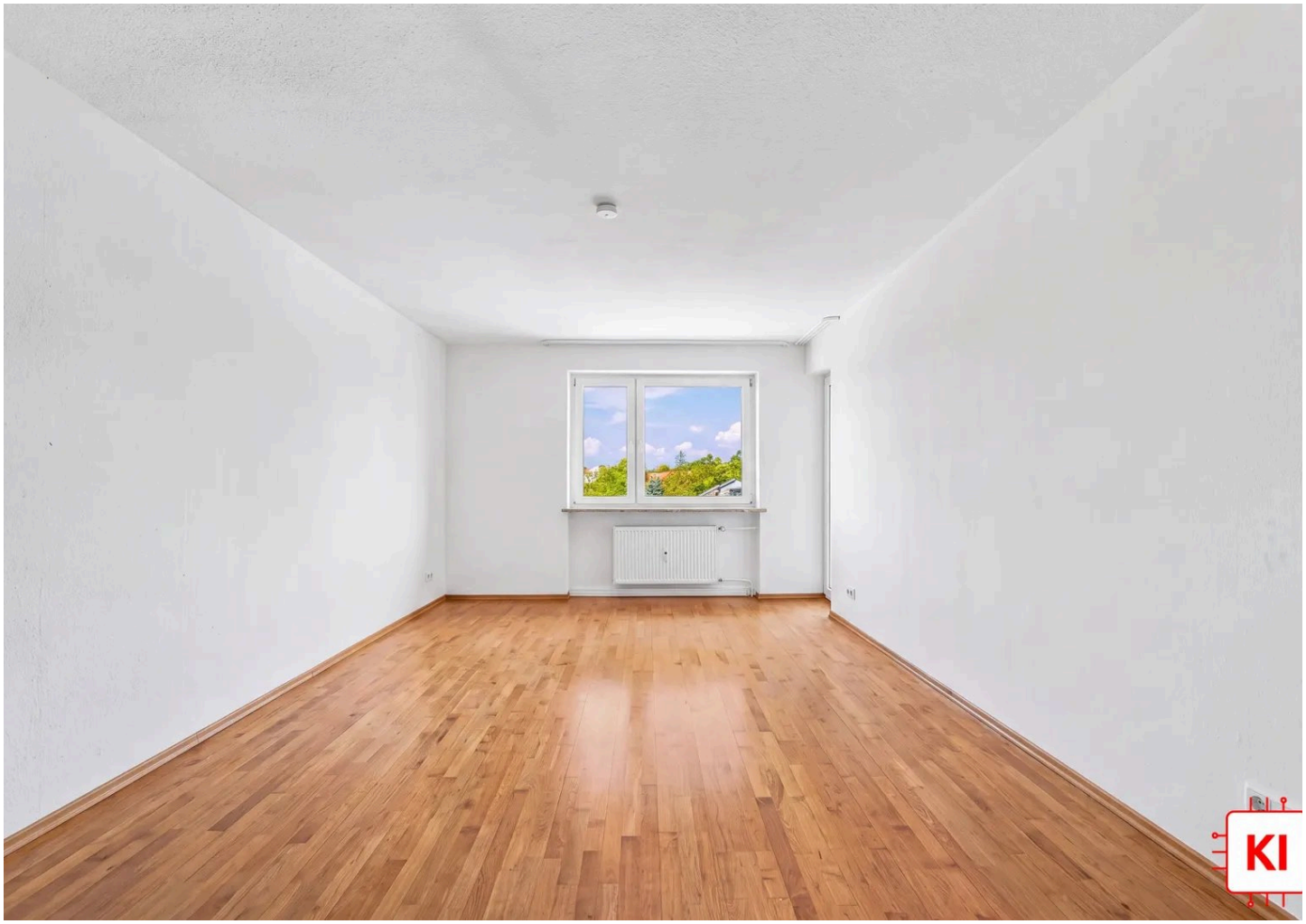
Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012207

81475 MÜNCHEN

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung – Solide Kapitalanlage in beliebter Wohnlage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 70,06 m²	1962	3	390.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**390.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.566,66 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**13.920 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**13.920 €**
Wohnfläche	**ca. 70,06 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1962**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**3**
Etagen	**4**

Bad mit	**Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**23.04.2029**
Ausstellungsdatum	**24.04.2019**
Endenergieverbrauch	**132 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme, KWK fossil**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Energieausweis	**2014**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Flur

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962 mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass diese über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und mit viel Sorgfalt renoviert wurde. Der gepflegte Gesamtzustand sowie der durchdachte Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente und unterstreichen den wertigen Charakter der Immobilie.

Der großzügig gestaltete Flur mit integrierten Abstellflächen bildet das zentrale Verbindungselement der Wohnung und ermöglicht den Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten. Linker Hand befindet sich das geschmackvoll renovierte Badezimmer, das mit seinem zeitlosen Design überzeugt. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenstellplatz sowie einem Fenster, bietet es sowohl Komfort als auch eine angenehme Belüftung. Das separate WC befindet sich praktischerweise direkt gegenüberliegend, sodass eine sinnvolle Trennung vorhanden ist. Neben dem Badezimmer befindet sich die separate Küche, die ebenfalls über ein Fenster verfügt und funktional gestaltet ist.

Das Kinderzimmer umfasst eine Wohnfläche von ca. 12,30 m² und eignet sich gleichermaßen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Schlafzimmer mit ca. 15,17 m² bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Highlight der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus besteht Zugang zur ca. 5,00 m² großen Loggia mit Westausrichtung, die den Wohnbereich harmonisch erweitert und insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen im Freien einlädt. Die Westseite mit dem freien Blick ins Umfeld bietet dabei ideale Voraussetzungen, um die Abendsonne und stimmungsvolle Sonnenuntergänge in ent-

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

spannter Atmosphäre zu genießen. Ein direkt angrenzender Abstellraum auf der Loggia bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort im Alltag.

Abgerundet wird das Immobilienangebot mit dem im Vollkeller der Immobilie befindlichen massiv-gemauerten Kellerabteil mit einer Größe von ca. 12 m^2 sowie einem kleinen Fenster.

Die gepflegte Wohnanlage wird von einer engagierten und gut organisierten Wohnungseigentümergemeinschaft verwaltet. Im Sinne der Werterhaltung wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt beziehungsweise auf den Weg gebracht. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage sowie die Erstellung eines langfristigen Sanierungsfahrplans. Darüber hinaus verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine solide Instandhaltungsrücklage und verfolgt eine vorausschauende Instandhaltungsstrategie. Diese kontinuierliche Pflege und Bewirtschaftung schaffen eine verlässliche Grundlage für den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2020 zuverlässig vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit gesicherten Mieteinnahmen dar. Aufgrund der vertraglich vereinbarten jährlichen Mietstaffel in Höhe von 10,00 € pro Monat beträgt die aktuelle monatliche Kaltmiete 1.160,00 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 160,00 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 374,15 € zuzüglich 64,04 € Rücklagenbildung.

Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als attraktive Kapitalanlage. Der gepflegte Zustand, die kontinuierlichen Modernisierungen innerhalb der Wohnanlage, der funktionale Grundriss sowie das bestehende Mietverhältnis bilden eine hervorragende Grundlage für ein langfristig stabiles Investment in einer gefragten Wohnlage.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Münchner Stadtteil Forstenried. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zum renommierten Klinikum Großhadern, einem der größten und bedeutendsten medizinischen Zentren Münchens. Der Stadtteil bietet zudem eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, wodurch sich die Lage für unterschiedlichste Lebenssituationen eignet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen Forstenrieder Allee und Basler Straße der Linie U3 besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden. Auch mit dem Pkw überzeugt die Lage durch die schnelle Anbindung an die A95 sowie den Mittleren Ring. Dadurch sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das südliche Umland und das Fünfseenland in kurzer Zeit erreichbar.

Einen besonderen Freizeitwert bietet der nur wenige Minuten entfernte Forstenrieder Park. Das weitläufige Waldgebiet zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten im Münchner Süden und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Gleichzeitig profitieren Naturliebhaber von der guten Erreichbarkeit des Würmtals sowie der zahlreichen Ausflugsziele im Münchner Umland. Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zum Starnberger See, der mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Wassersport und Freizeitaktivitäten bietet.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Erholungsflächen, die gute Versorgung im Alltag, die medizinische Infrastruktur sowie die schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und des südlichen Umlands machen diesen Standort zu einer nachhaltig gefragten Wohnlage im Münchner Süden.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Kinderzimmer



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Küche



KI-generiert: Badezimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Gäste-WC



Westbalkon

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

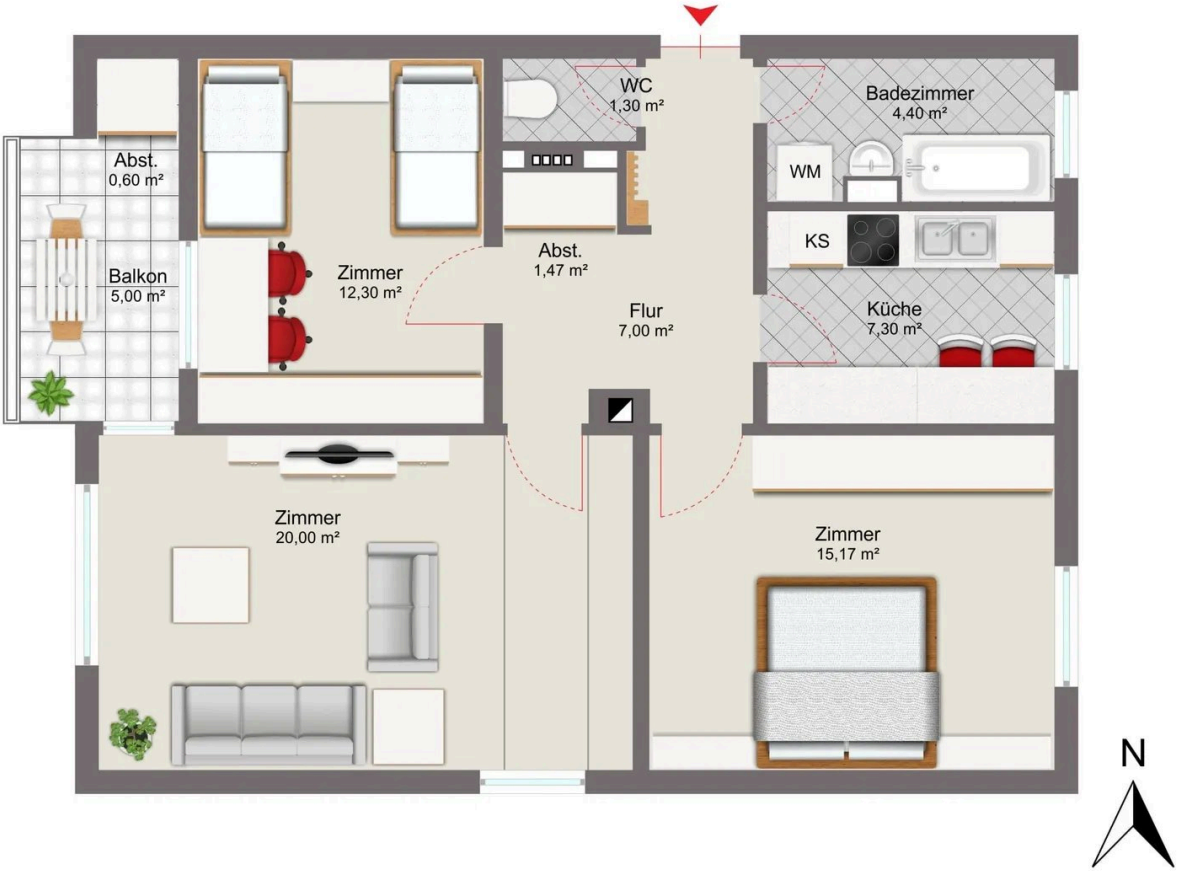
25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

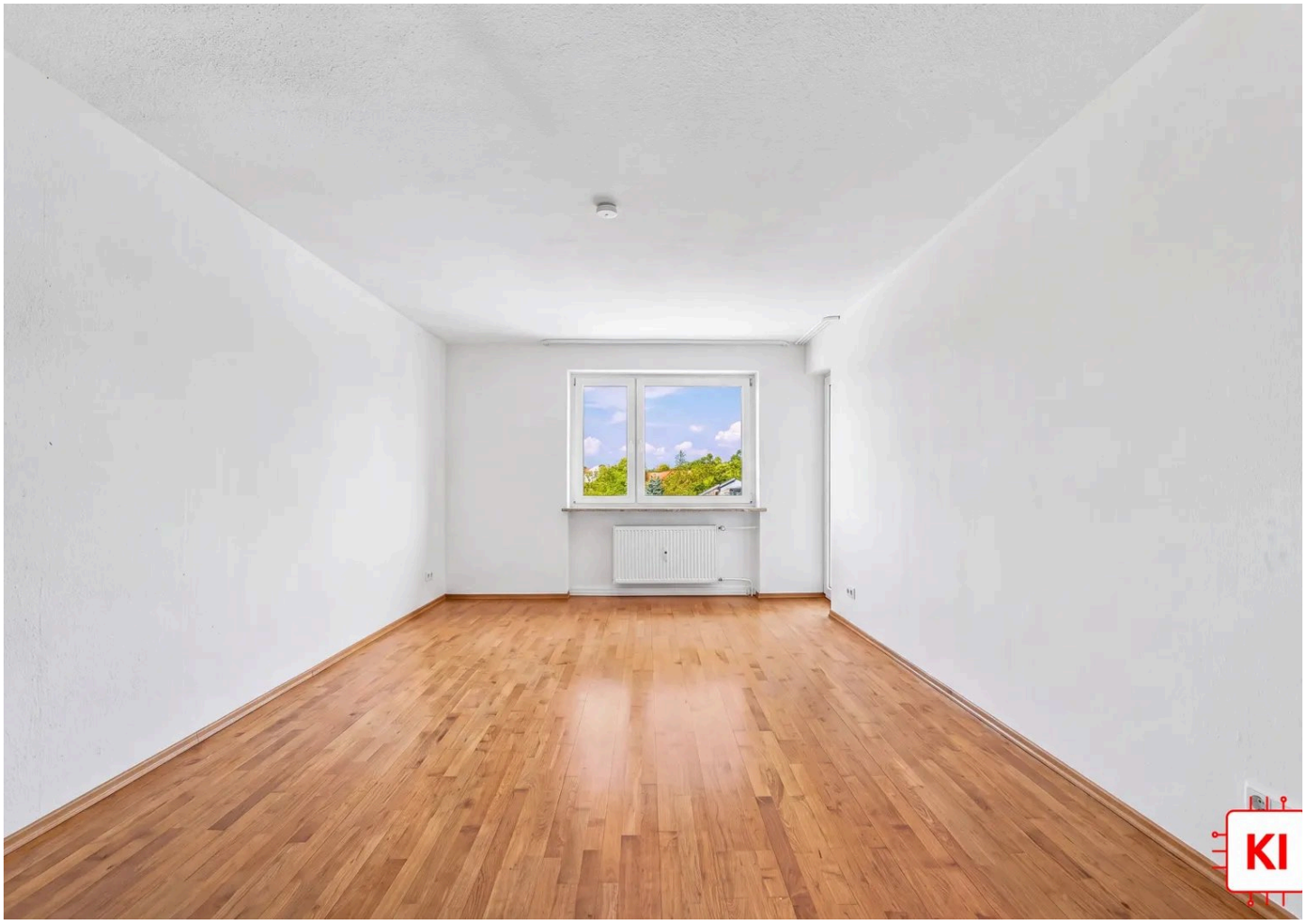
— Balkon/Loggia/Terrasse

— 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 Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online