Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016572

81679 MÜNCHEN

Eigennutzung oder Kapitalanlage | 3 Zimmer mit Balkon | Wenige Gehminuten zum Herkomerplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 77 m²	1956	3	650.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**650.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.441,56 €**
Hausgeld	**368 €**
Wohnfläche	**ca. 77 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2015**
Baujahr	**1956**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche**

Küche	**Einbauküche**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Garage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**03.04.2035**
Ausstellungsdatum	**04.04.2025**
Endenergieverbrauch	**92 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas schwer**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-bearbeitet: Wohnbereich

Objektbeschreibung

Diese ansprechend modernisierte 3 Zimmer Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in München Bogenhausen. Mit rund 77 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und einer zeitgemäßen Ausstattung bietet sie eine attraktive Kombination aus Wohnqualität und langfristiger Vermietbarkeit.

Das Gebäude liegt rund 60 Meter von der Straße zurückversetzt und ist von einem begrünten, gewachsenen Wohnumfeld umgeben. Der gepflegte Innenhof und die gewachsene Nachbarschaft verleihen der Wohnanlage einen angenehmen, privaten Charakter. Die Nähe zum Herzogpark, zum Englischen Garten und zum Herkomerplatz mit seiner guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Vorzüge des Standorts.

Im Inneren präsentiert sich die Wohnung hell, gepflegt und geschmackvoll modernisiert. Der großzügige Wohnbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und öffnet sich zum angrenzenden Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen schönen Blick in die grüne Umgebung.

Die Wohnung wird voll ausgestattet verkauft. Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Möbel sowie die 2020 neu gekaufte und eingebaute Küche mit Induktionsherd, Backofen, Kühlschrank, Gefriertruhe und Weinkühlschrank. Das Bad wurde 2019 komplett renoviert, der Parkettboden 2015 neu verlegt und abgeschliffen. Der Käufer übernimmt eine sofort nutzbare und sofort weiter vermietbare Wohnung – ohne zusätzliche Investitionen in Möblierung oder Ausstattung.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und ergänzende Schrankmöbel. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und eignet sich ebenso als Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Der großzügige Flur mit integrierter Schranklösung schafft praktischen Stauraum.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Besonders hervorzuheben ist das modernisierte Badezimmer. Hochwertige Materialien, eine bodengleiche Dusche, ein großzügiger Waschtisch und eine zeitlose Gestaltung sorgen für einen ansprechenden Ausstattungsstandard.

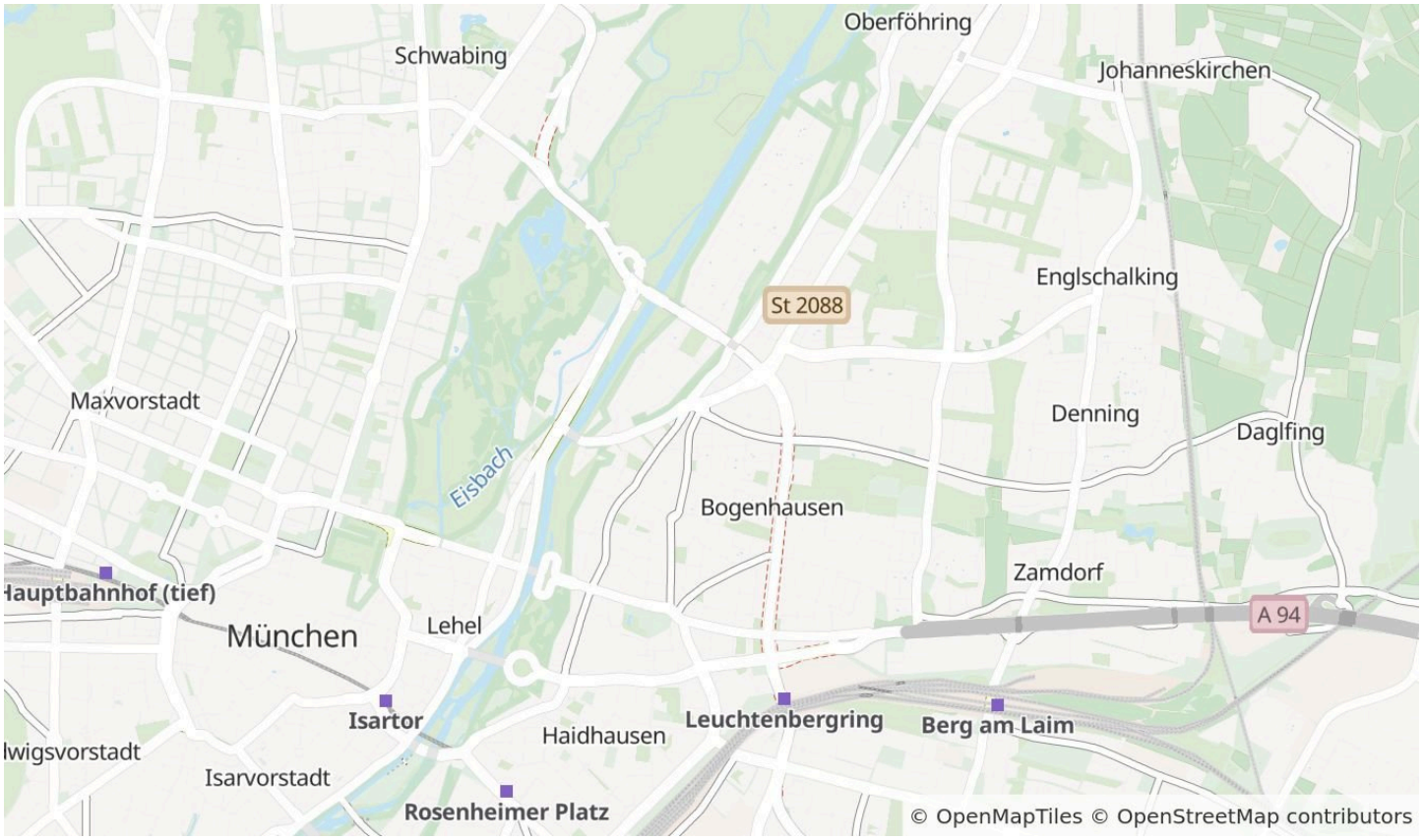
Auch das Gemeinschaftseigentum wird kontinuierlich gepflegt und instand gehalten. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2023 durch eine moderne Gas-Brennwertheizung ersetzt.
Die Brennwerttechnik gewinnt zusätzlich die Wärme aus dem Abgas zurück und nutzt die eingesetzte Energie dadurch nahezu vollständig.
Das zeigt sich im aktuellen verbrauchsorientierten Energieausweis: Mit 92 kWh/(m²·a) erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse C.
Für Käufer bedeutet das niedrige laufende Heizkosten und keinen absehbaren Investitionsbedarf bei der Heizung.
Die Dach- und Fenster Erneuerung erfolgte bereits Anfang der 2000er Jahre. Nach aktuellem Kenntnisstand stehen keine größere Sanierungsmaßnahmen an.
Die laufende Instandhaltung trägt zum gepflegten Gesamtbild der Wohnanlage bei.

Ein separates Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz ergänzen das Angebot.

Auch für Kapitalanleger bietet die Immobilie eine interessante Ausgangssituation.
Die Wohnung ist seit 2020 durchgehend möbliert vermietet, derzeit zu einer Pauschalmiete von 2.300 € pro Monat (inkl. Nebenkosten, Heizung, Strom, Internet/TV und Garage). Daraus ergibt sich eine Nettokaltmiete von rund 1.975 € und eine Bruttorendite von 3,49 %. Die Mietverträge laufen jeweils über 6 Monate, die Miete wird im Voraus gezahlt. Ein Käufer kann das Mietverhältnis fortführen oder die Wohnung nach Vertragsende selbst nutzen.

Die Wohnung eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen als auch zur Eigennutzung. Eine Übergabe im bezugsfreien Zustand kann nach entsprechender Vereinbarung in Aussicht gestellt werden.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Münchens, im renommierten Stadtteil Bogenhausen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum exklusiven Herzogpark. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, großzügige Grünflächen und eine hochwertige Nachbarschaft aus. Die Verbindung aus urbaner Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu den schönsten Naherholungsgebieten Münchens macht diesen Standort besonders attraktiv.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Herkomerplatz, der mit seiner sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs einen wichtigen Mittelpunkt des Viertels bildet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Feinkostgeschäfte tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zum Herzogpark, zur Isar und zum Englischen Garten. Die weitläufigen Grünanlagen, Spazierwege und Isarauen bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Joggen, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge, hier lassen sich Natur und Stadtleben auf angenehme Weise miteinander verbinden.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Am nahe gelegenen Herkomerplatz bestehen Anschlüsse an die Tramlinie 16 sowie verschiedene Buslinien. Der Arabellapark mit der U-Bahnlinie U4 ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Über den Mittleren Ring besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahnen.

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur des Stadtteils.

Altbogenhausen zählt seit Jahrzehnten zu den besonders geschätzten Wohnadressen der Landeshauptstadt. Die Kombination aus exklusivem Wohnumfeld, Isarnähe, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit der Innenstadt macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Wohnbereich mit Balkon aktuell



KI-bearbeitet: Balkon

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Büro oder Kinderzimmer



Büro aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



geräumige Diele



Küche mit Sitzgelegenheit

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Bad mit bodengleicher Dusche



Schlafzimmer

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-bearbeitet: Ansicht Anwesen



KI-bearbeitet: Grundstück

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

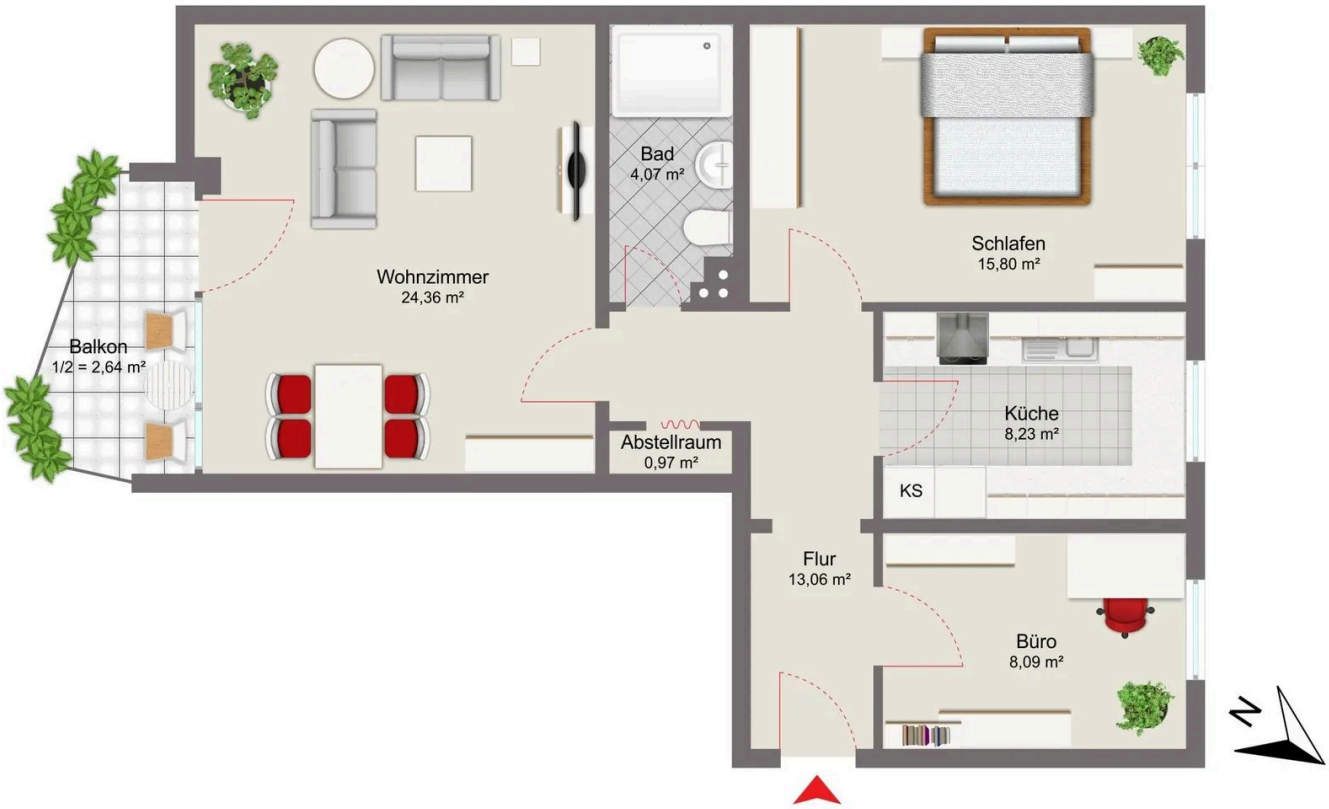
25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— Moderne Gas-Brennwertheizung (2023) - Energieeffizienzklasse C

— Gepflegte Wohnanlage, Bj. 1956, 8 WE

— Ca. 77 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 2. OG

— Heller Wohnbereich mit Balkon und Blick ins Grüne

— Separate neue Küche (2020) mit Sitzgelegenheit

— Geschmackvoll modernisierte Ausstattung

— Modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche (renoviert 2019)

— neuer Parkettboden 2015

— Flur mit integrierten Einbauschränken

— Separates Kellerabteil

— Garagenstellplatz

— Dach und Fenster erneuert Anfang der 2000er Jahre

— Laufende Instandhaltung, derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant

— bestehender Kurzzeitmietvertrag - Pauschalmiete 2.300€/Monat - Nettokaltmiete ca.

— 1.975€/Monat, Bruttorendite 3,49 % - voll möbliert, vermietet seit 2020

— Attraktiv als Kapitalanlage, Eigennutzung ebenfalls möglich

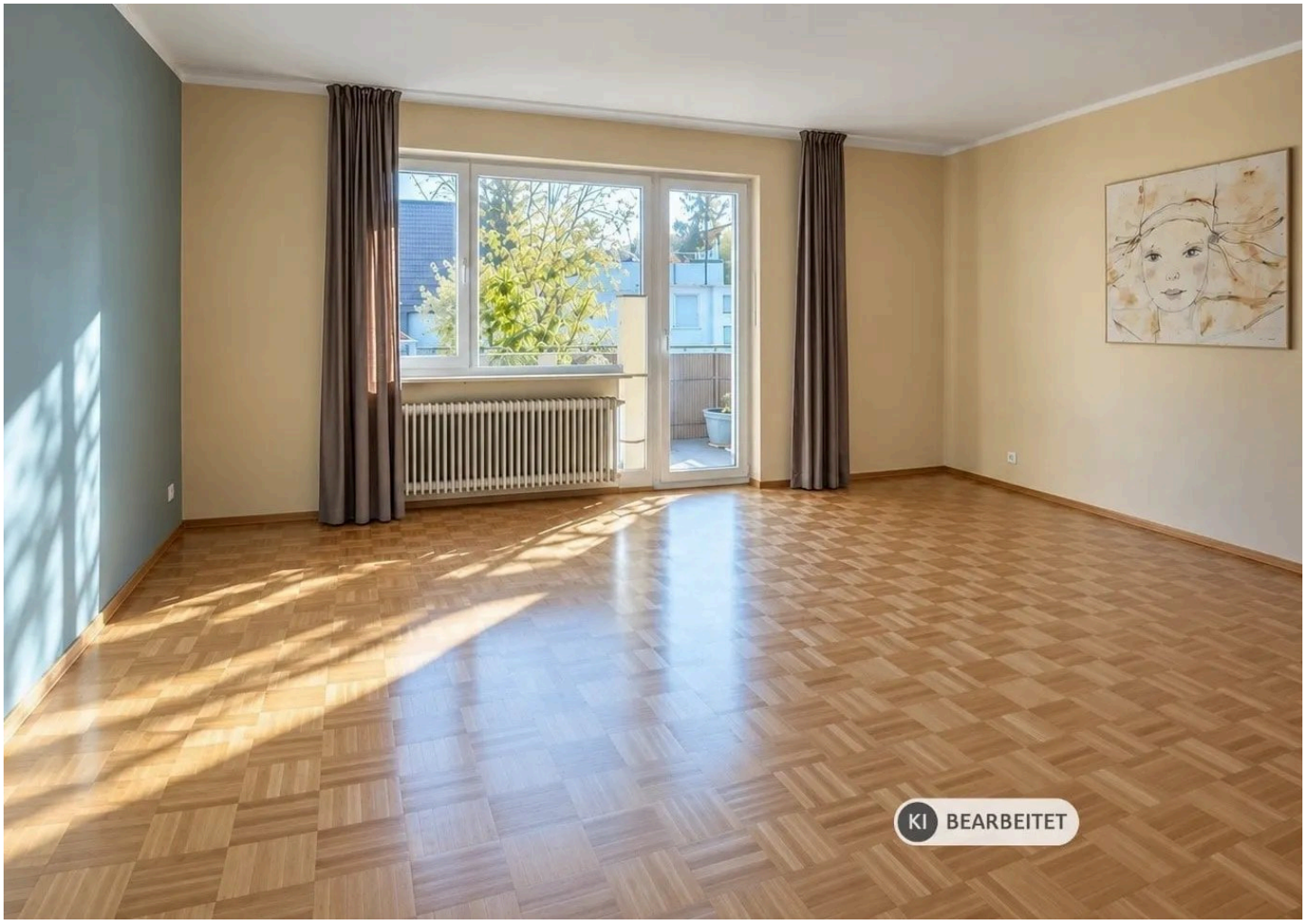
Sonstiges

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.

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

Diese Immobilie online