Sparkassen Immobilien-Service

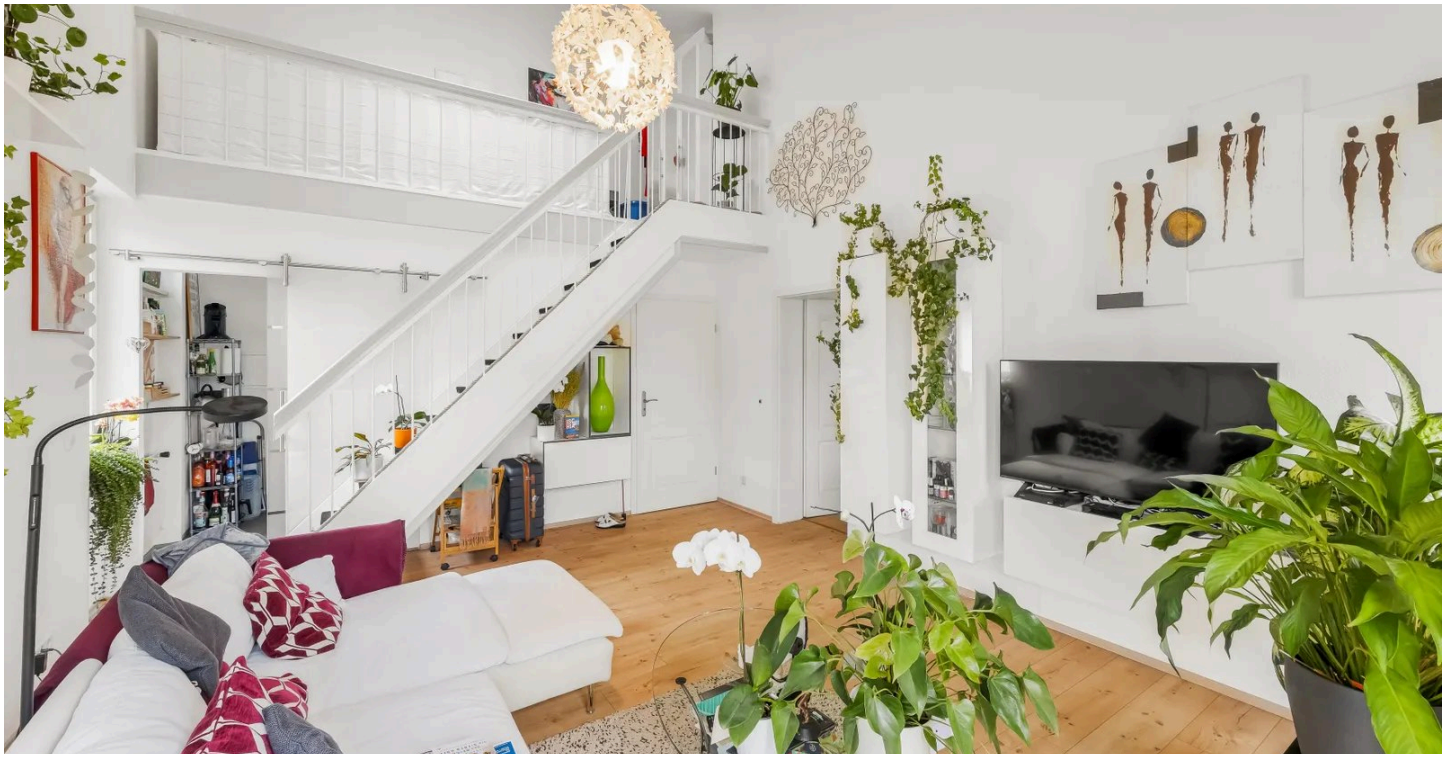


Objekt-Nr. 1/20/020-021/010876

81735 MÜNCHEN

Wohnen mit Charakter: Vermietete 2,5-Zimmer-Galeriewohnung in direkter Nähe zum Ostpark

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 63,79 m²	1973	2,5	360.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**360.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.643,52 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**12.420 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**10.800 €**
Hausgeld	**480,82 €**
Wohnfläche	**ca. 63,79 m²**
Zimmer	**2,5**
Verfügbar ab	**seit 15.12.2017 vermietet**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2017**
Vermietet	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1973**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**

Etagen	**2**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**15.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**12.09.2028**
Ausstellungsdatum	**13.09.2018**
Endenergieverbrauch	**158,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**

Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Wohnbereich

Objektbeschreibung

Die angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihr modernes Ambiente, ihr offenes Raumkonzept sowie die gut angebundene Wohnlage. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1973, das nur zehn Wohneinheiten beherbergt.

Auf ca. 63 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine gelungene Raumaufteilung und vermittelt ein sofortiges Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit. Das Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fenstern sorgt für exzellentes Tageslicht und bietet direkten Zugang auf den Balkon in Nord-Ost-Ausrichtung, der den Wohnraum sinnvoll ergänzt. Die ruhige Lage zum begrünten Gartenbereich sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Highlight - die Galerie: Über eine elegante Holztreppe erreichen Sie die Galerie - ein Raum mit besonderem Charme und maximaler Flexibilität. Ob als Home-Office, gemütliche Lounge oder als Kreativbereich – hier können Sie Ihre Ideen frei entfalten. Eine praktische Schranknische ist ebenfalls vorhanden.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung. Die separate Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet und funktional gestaltet. Die vorhandene Einbauküche gehört der aktuellen Mieterin, könnte jedoch bei einem zukünftigen Auszug übernommen werden.

Das innenliegende Badezimmer wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2017 renoviert. In diesem Zusammenhang wurden auch wesentliche Bereiche der Innenausstattung - wie Bodenbeläge, Wände und Türen - überarbeitet, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen oberen Duplex-Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 15.000 EUR).

Die Wohnung ist seit Dezember 2017 unbefristet vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von

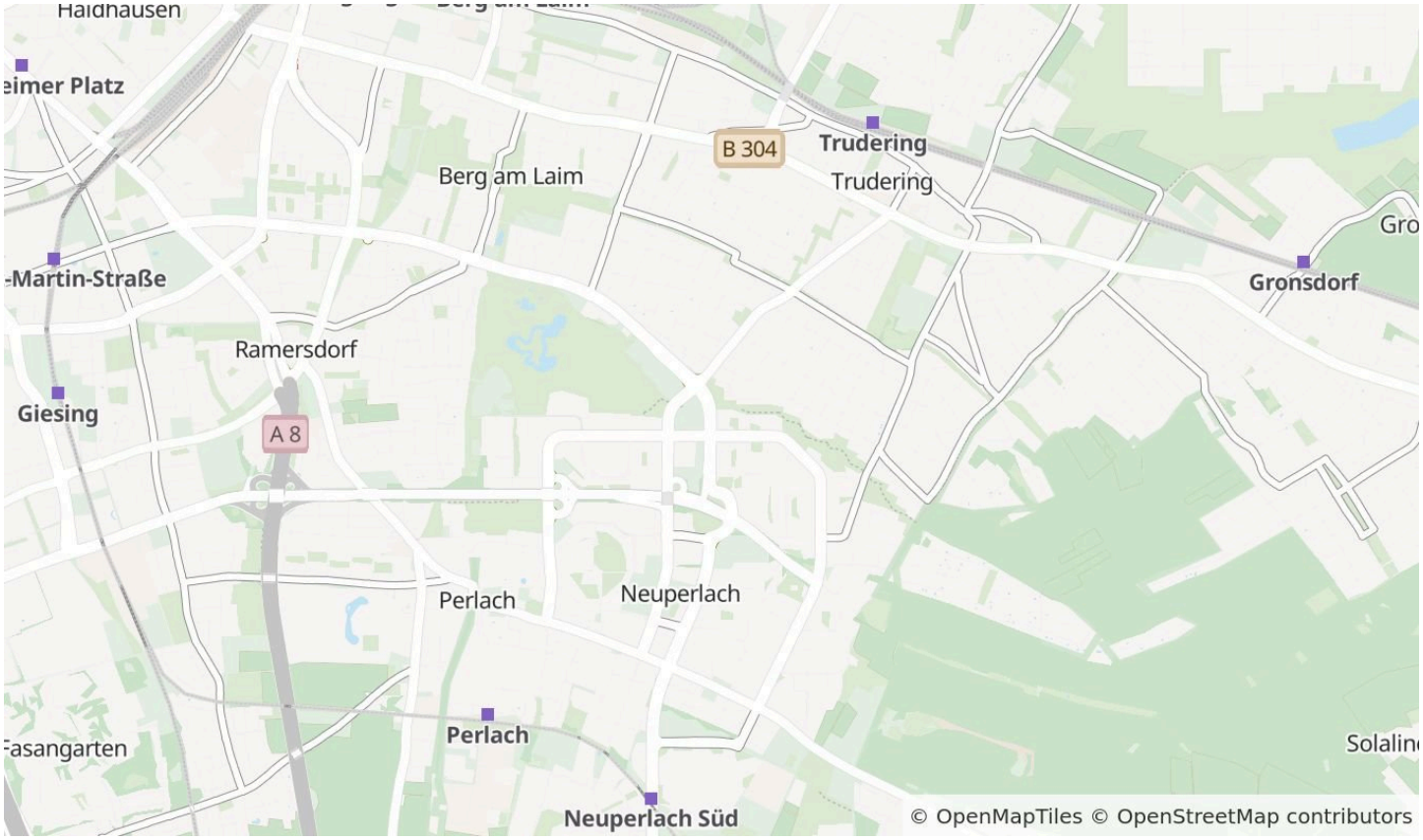
Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

840,00 EUR zzgl. 60,00 EUR für den Stellplatz sowie einer Nebenkostenvorauszahlung von 450,00 EUR. Eine Mieterhöhung ist bislang nicht erfolgt. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben besteht demnach Anpassungspotential.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich laut aktuellem Wirtschaftsplan auf 480,82 EUR inkl. Tiefgaragenstellplatz, wovon ca. 132,- EUR/mtl. nicht umlagefähig sind. Zum 01.01.2025 wies die Erhaltungsrücklage einen Stand von 48.968,26 EUR auf, was eine solide Grundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen bietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietverhältnis und gut nutzbarem Grundriss.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



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

Lagebeschreibung

Der Münchner Stadtteil Trudering-Riem verbindet eine gewachsene Wohnlage mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen sowie großzügigen Grünflächen und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Das nahegelegene PEP-Einkaufscenter erweitert das Angebot um zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Einrichtungen.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Die Sportanlage Perlach-Nord befindet sich in direkter Umgebung und bietet vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Darüber hinaus ist das Michaelibad in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die U-Bahn-Station „Quiddestraße“ (U5) ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar, die Station „Michaelibad“ (U5/U7) liegt rund 16 Gehminuten entfernt. Von hier aus besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Zudem gewährleisten die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und sehr solider Verkehrsanbindung aus.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Wohnbereich - IST-Zustand



KI-generiert: Wohnbereich

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Balkon in Nordausrichtung



KI-generiert: Küche

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Schlafzimmer - IST-Zustand



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Schlafzimmer - IST-Zustand



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Badezimmer



Galerie - IST-Zustand

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Galerie

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

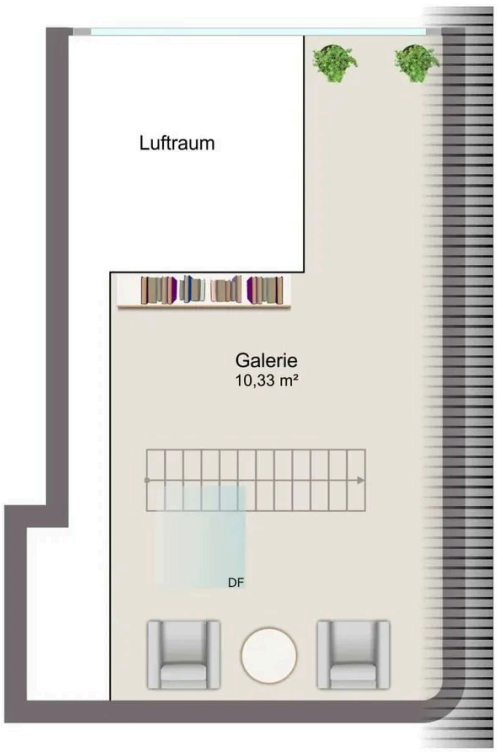


1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

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 Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online