Sparkassen Immobilien-Service

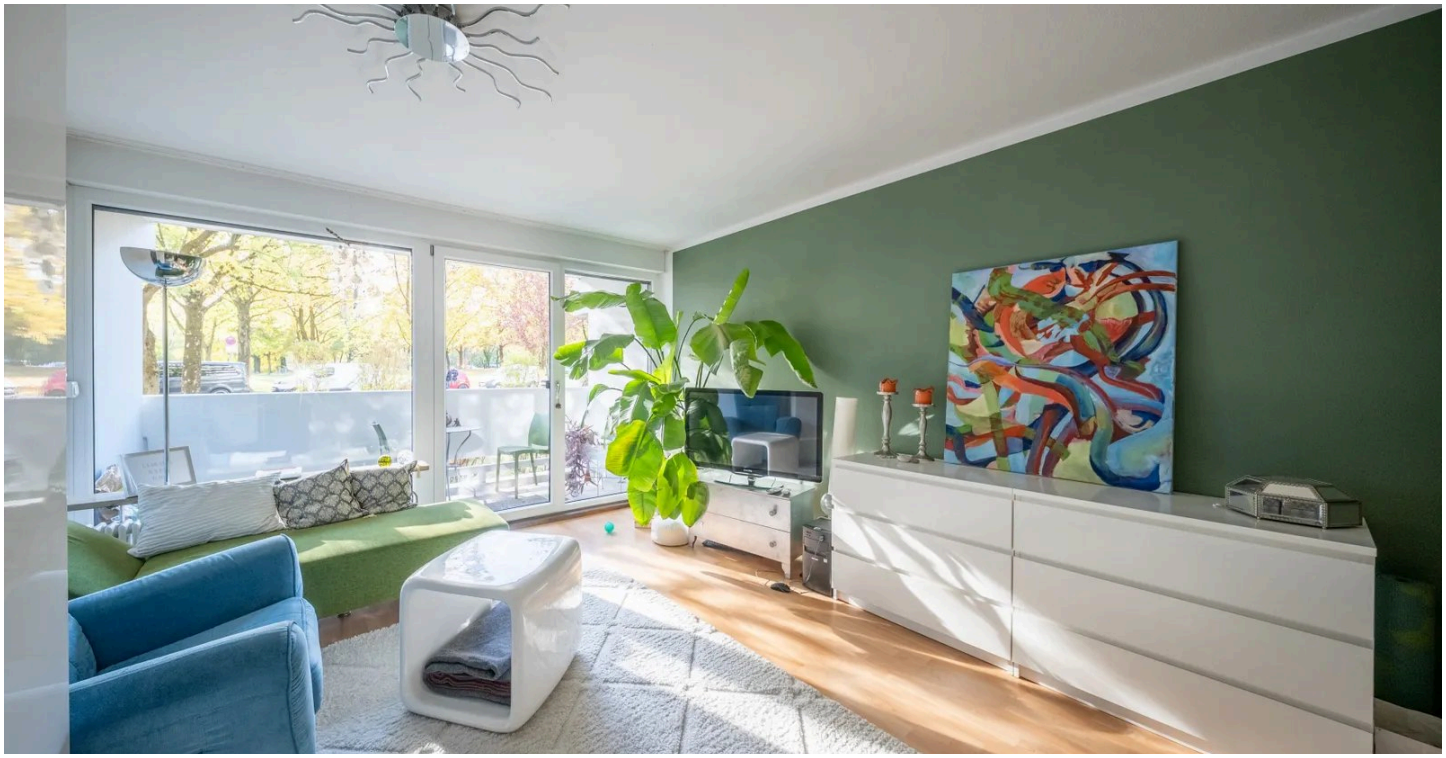


Objekt-Nr. 1/20/020-021/010483

80637 MÜNCHEN

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 61,21 m²	1973	2	315.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**315.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.146,22 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.040 €**
Hausgeld	**400 €**
Wohnfläche	**ca. 61,21 m²**
Zimmer	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1973**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**

Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**02.11.2033**
Ausstellungsdatum	**03.11.2023**
Endenergieverbrauch	**144 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**1972**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de



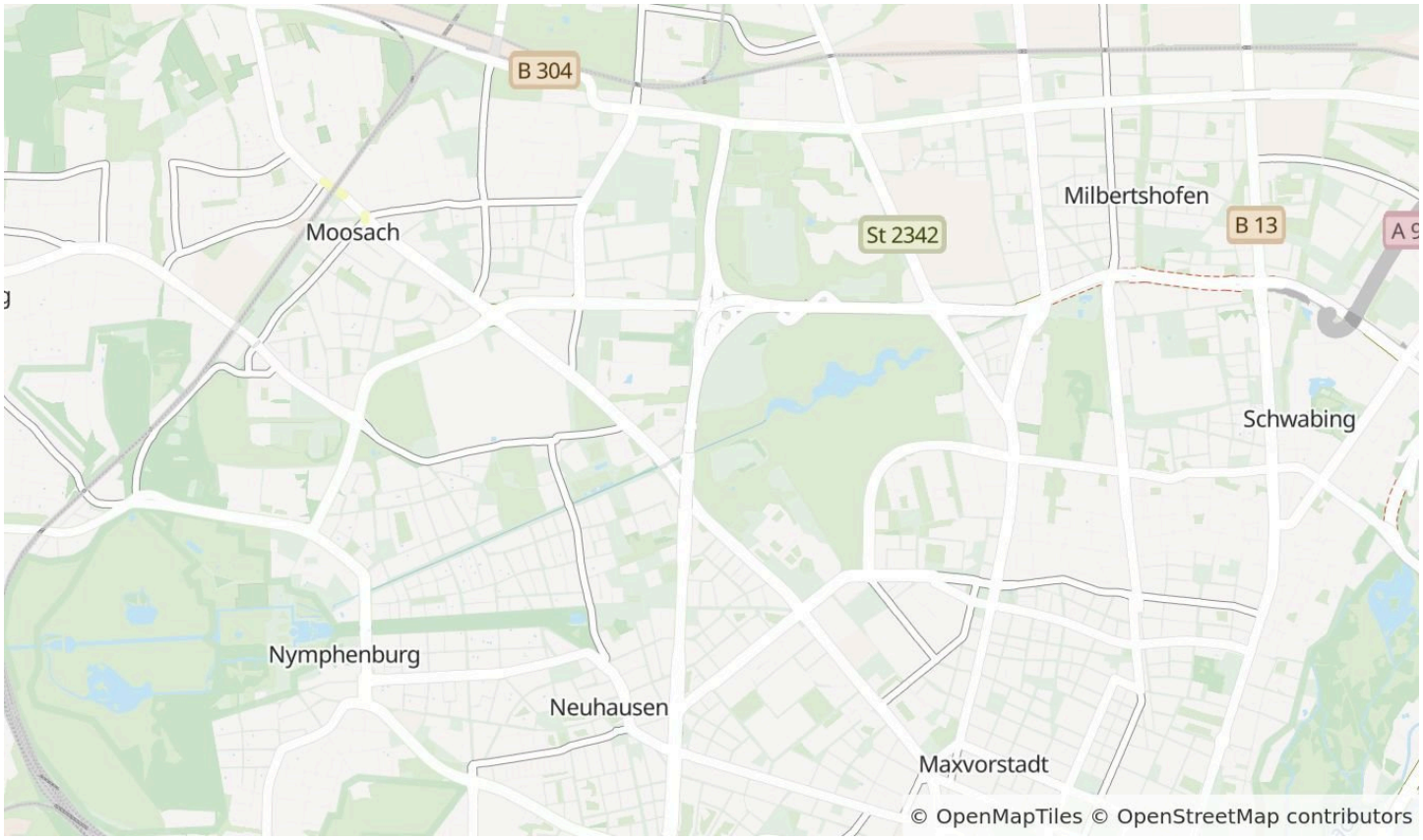
Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet auf ca. 61,21 m² Wohnfläche eine attraktive Kombination aus großzügigem Grundriss, modernisierter Ausstattung und einem schönen Südwest-Balkon. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit insbesondere als interessante Kapitalanlage. Die monatliche Kaltmiete wird zum 01.12.2026 auf 920 € (KALT) erhöht.
Alle Wohnräume sowie der Flur sind mit einem hellen Laminatboden ausgestattet und vermitteln ein freundliches, zeitgemäßes Wohnambiente. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den ca. 5,85 m² großen, südwestlich ausgerichteten Balkon – ideal, um sonnige Stunden entspannt zu genießen. Die separate Küche verfügt über ein Fenster und wurde 2013 modernisiert. Im Jahr 2016 wurde sie zusätzlich mit praktischen Oberschränken und einem Dunstabzug ergänzt.

Auch das Badezimmer wurde 2013 vollständig saniert und präsentiert sich mit einer hellen, weißen Fliesengestaltung sowie einer Badewanne. Die Fenster der Wohnung wurden ebenfalls 2013 erneuert und sind mit Jalousien ausgestattet.
Die Wohnanlage wurde gemäß Energieausweis im Jahr 1972 errichtet und wird über Fernwärme beheizt. Zahlreiche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden bereits durchgeführt: Die Fassade, Balkone und das Dach wurden saniert, zudem wurden die Aufzüge modernisiert bzw. erneuert.
Ein Kellerabteil sowie Münzwaschraum, Trockenraum und Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven, zentrumsnahen Wohnlage im Münchner Stadtteil Nymphenburg, unmittelbar am Olympiapark und in der Nähe des beliebten Dantebads. Die Umgebung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Münchner Innenstadt.
Ein direkter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Tramhaltestelle Borstei mit der Linie 21 ist in etwa drei Gehminuten erreichbar. Von dort gelangt man in rund 11 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Westfriedhof der Linie U1 liegt etwa 500 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in weitere Stadtteile und Richtung Innenstadt.
Auch die Nahversorgung ist bequem gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unter anderem im nahe gelegenen Olympia-Einkaufszentrum. Gleichzeitig laden der Olympiapark, das Dantebad und die umliegenden Grünflächen zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de



Schlafzimmer



Küche

Frau Aleksandra Luzzi

Tel. 089 216 7596 02

Aleksandra.Luzzi@sis.de



Badezimmer



Balkon

Frau Aleksandra Luzzi

Tel. 089 216 7596 02

Aleksandra.Luzzi@sis.de



Flur



Innenhof

Frau Aleksandra Luzzi

Tel. 089 216 7596 02

Aleksandra.Luzzi@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de



Hochparterre

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

— 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.

Frau Aleksandra Luzzi
Tel. 089 216 7596 02
Aleksandra.Luzzi@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Aleksandra Luzzi

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 216 7596 02

E-Mail: Aleksandra.Luzzi@sis.de

Diese Immobilie online