

# Exposé

## Wohnung in München

### Bestes Neuhausen provisionsfrei: leere 3-Zi-Whg Rendite/Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-316778

#### Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

80636 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	163 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne, helle Wohnung in einem soliden Haus in zentraler Bestlage zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt, die sparsam im Unterhalt ist?

Das Haus liegt in einer ruhigen, kaum befahrenen, von prächtigen Bäumen umsäumten Anliegerstraße mit beschaulichen Vorgärten. Durch das großzügige, helle Treppenhaus gelangt man in den 4. Stock.

Die zwischen 2007 und 2023 von meiner Familie bewohnte und vor Kurzem modernisierte Wohnung verdankt ihre behagliche Wohnatmosphäre dem nahtlosen Echtholzparkett und den großzügigen Fensterfronten.

Aus ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche wurde das Beste herausgeholt: alle Räume sind vom Flur aus zugänglich und jedes Zimmer ist geräumig (ca. 20, 16, 13 m<sup>2</sup>). Selbst die mit Parkett ausgelegte Küche hat Zimmergröße. Durch die Ost/West-Ausrichtung ist die Wohnung den ganzen Tag lichtdurchflutet und lässt sich gut durchlüften. Von den Fenstern streift der Blick über grüne Vorgärten, dichte Laubkronen, Altbauten und erfreut sich dem freien Blick auf den blauen Himmel.

Die kleine Westloggia bietet Platz für Sitzgelegenheit für 2 und einen kleinen Tisch.

Die Schlafzimmer sind mit Rolläden ausgestattet.

Die Wohnküche, deren maßgeschneiderte Hochschranke bis zur Decke reichen, hat eine Spülmaschine (Bosch), einen Wäschetrockner (Candy) und einen riesigen A+++ Kühlschrank (Siemens).

Das bis zur Decke geflieste Badezimmer verfügt über eine große Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Badschrank - alles in Weiß gehalten.

Zwei Einbauschränke im Flur sorgen für genug bequemen Stauraum.

Das Hausgeld ist mit aktuell 163 EUR konkurrenzlos. Es beinhaltet sogar den Wasserverbrauch. Für eine Bestandsimmo hat die Wohnung nachweislich sehr gute Werte in Energieeffizienz. Die Abrechnungen belegen das: Diese Wohnung kostet Ihnen warm mit allem Drum und Dran insgesamt ca 235 EUR/Monat (Hausgeld+Wasser+Strom+Gas). Bei Vergleichsobjekten liegt NUR das Hausgeld es bei ca. 350-400 EUR.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im trockenen Keller, wo Sie sogar Polstermöbel oder Kleider unterbringen können, da die Bausubstanz wie in einem Wohnraum ist.

Das Haus hat einen Fahrradkeller, Fahrradständer im Hof und einen Trockenspeicher.

Der einzige Nachteil der Wohnung: KEIN AUFZUG!

Das Haus hat gute, solide Bausubstanz, außerdem wird es von den Eigentümern liebevoll gehegt und gepflegt, streng unter der Prämisse der Niedrighaltung der Kosten. Es wurde modernisiert, z.B. komplette Fassendensanierung 2017, neuer Hauseingang mit Briefkastenanlage, Klingeltableau, Renovierung der Eingangtüre 2012, Einstellung und Wartung von Fenstern und ihrer Dichtungen ca alle 10 Jahre, Neugestaltung des Vorgartens. Ca. 2018 wurde das Dach gepüft und festgestellt, dass es einwandfrei sei. Das Haus und die Rücklage sind in bester Ordnung.

## Ausstattung

Mit zimmerweise Vermietung kann 4% Rendite erzielt werden.

Der besondere BONUS: Das Objekt ist z.Z. für die Vermietung an 3 StudentInnen möbliert und mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet. Jedes einzelne Zimmer hat ein Bett mit Matratze, einen 3-4flügeligen Kleiderschrank, eine Couch mit Couchtisch, einen Schreibtisch mit Stuhl und Lampe, Regale, Spiegel, Siedboard, Vorhänge, Rolläden oder Thermo/Verdunkelungsvorhang und -rolle und Teppiche. Vom Mülleimer (Brabantia) bis zum Staubsauger und Zimmerschlüsseln, für alles ist bereits gesorgt!

Sie können sofort mit der Vermietung loslegen, MieterInnen finden Sie wegen der Nähe zu zahlreichen Hochschulen gleich. EBK, Spülmaschine, Waschmaschine -trockner, riesiger A+++ Kühlschrank mit großem Tiefkühlfach ausgestattet, im Bad Schränke und Regale für 3 Personen. Die Einrichtung ist Verhandlungssache.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Charmant und grundsolide.

Das Objekt ist lastenfrei.

You get what you see! Ungestellte Fotos ohne Homestaging, visuelle Effekte.

Anfragen bitte schriftlich bei nachweislich gesicherter Finanzierung.

## Lage

Die Mikrolage des Gebäudes wird als "gute zentrale Wohnlage" vom Gutachterausschuss der Stadt München zertifiziert, auch in Bezug auf die Mietpreise gehört die Nachbarschaft zur zweit teuersten Gegend. Neuhausen ist nicht gleich Neuhausen! Das Haus befindet sich innerhalb des Lifestyleviertels mit ihren hippen individuellen Läden, trendy Bars und herrschaftlichen Altbauten im innenstadtnahen St-Vinzenz-Viertel, das als 'Verlängerung' des Studentenviertels Maxvorstadt gilt. Die Mallingerstraße, wo die nahe U-Bahn-Station liegt (Aufgang Elvirastr.), gehört schon zu Maxvorstadt.

FHs und die nahen Hochschulen sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Vielmehr hat man die Qual der Wahl, ob man lieber mit der U-Bahn, Tram, Bus oder S-Bahn fährt. Mit den Traminien 16 und 17 ist man in ein Paar Minuten am Hbf, Stachus, Sendlinger Tor, die LMU erreicht man mit der Bus-Linie 153 in 15 Minuten. Selbst die S-Bahn Donnersberger Brücke erreicht man in 13 Minuten. Mit dem Auto ist man gleich am Mittleren Ring.

Mit einem kurzen Spaziergang erreichen Sie gleich 3 Grünflächen, die nur von Anwohnern besucht werden. Doch selbst den Nymphenburger Kanal erreichen Sie gemütlich über des Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz in 20 Minuten zu Fuß.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

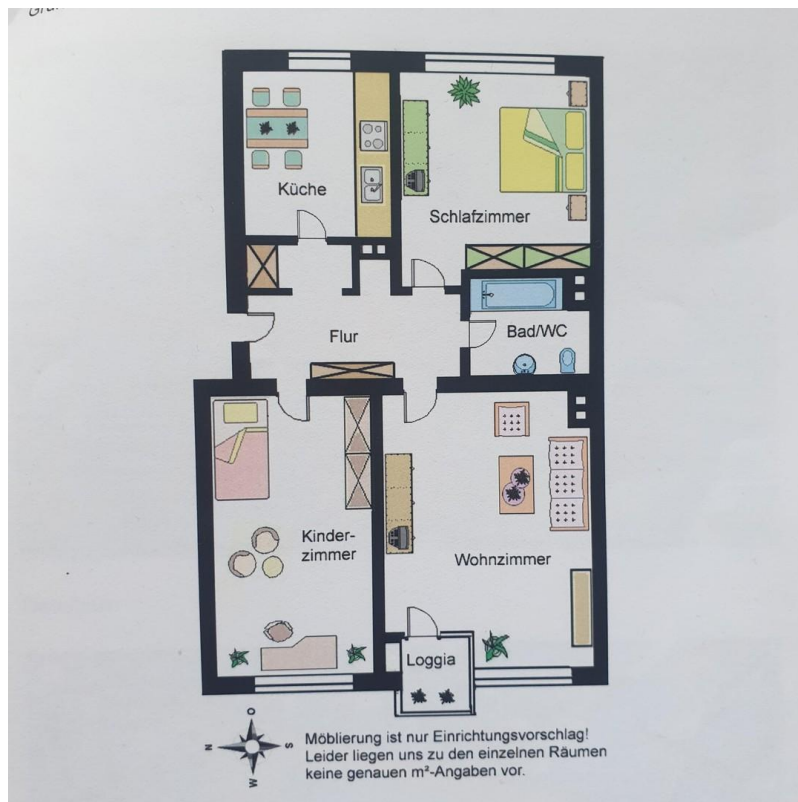
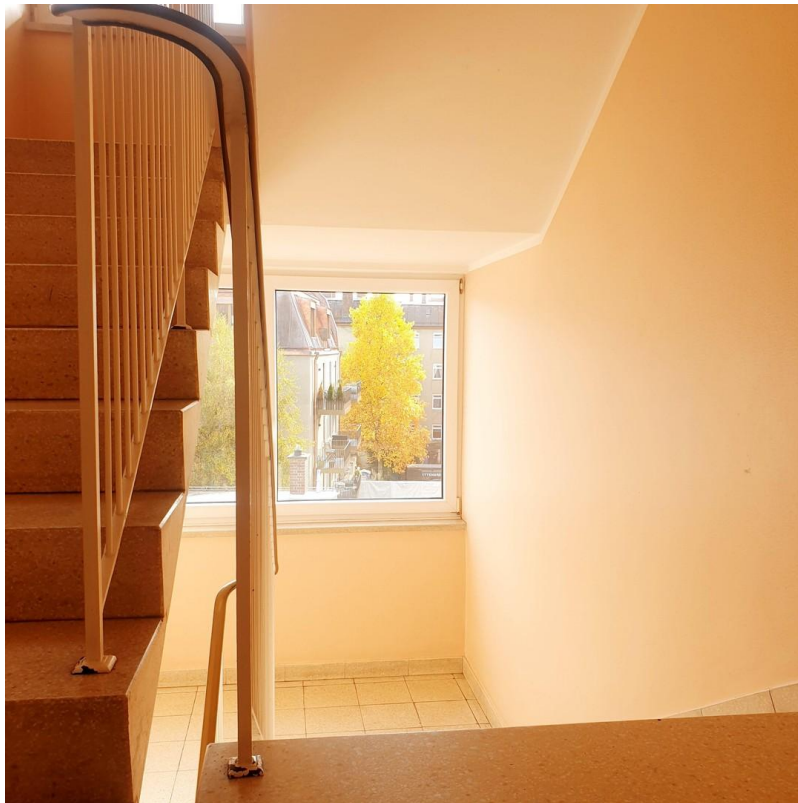


## Exposé - Galerie



Allee und Vorgärten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vom Gang sind alle Räume zugän



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Westloggia



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Einbauschränke bis zur Decke

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



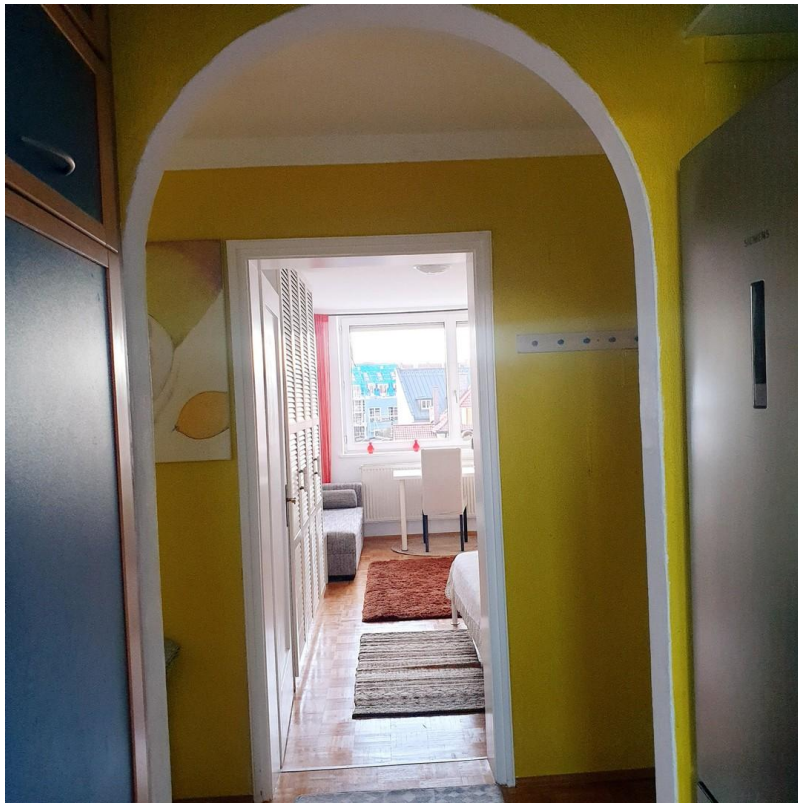
Waschtrockner, neue Therme



# Exposé - Galerie



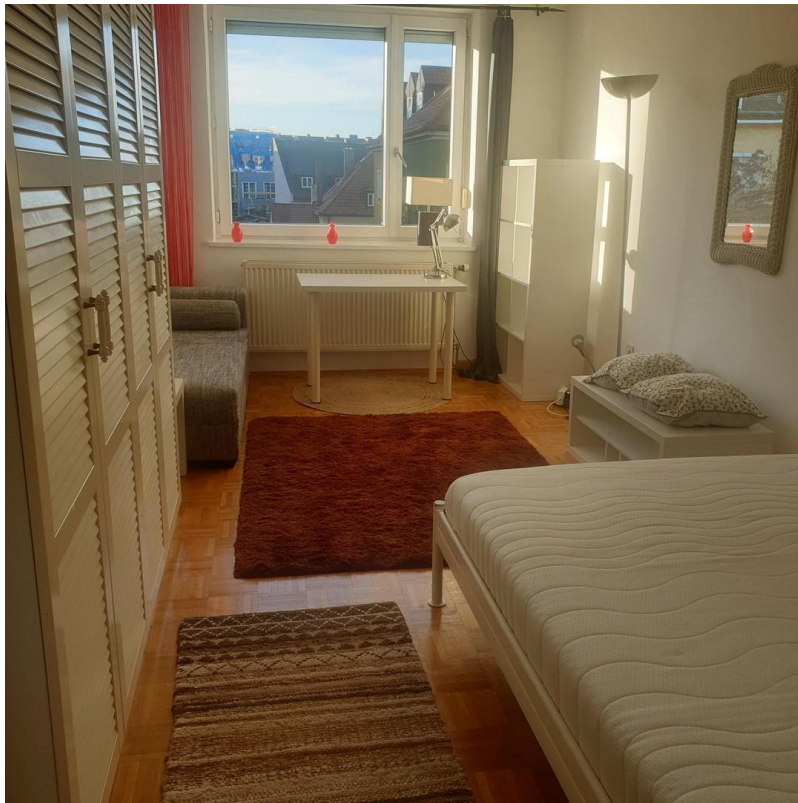
Blick von der Loggia



# Exposé - Galerie



16-m2-Zimmer



16-m2-Zimmer

# Exposé - Galerie

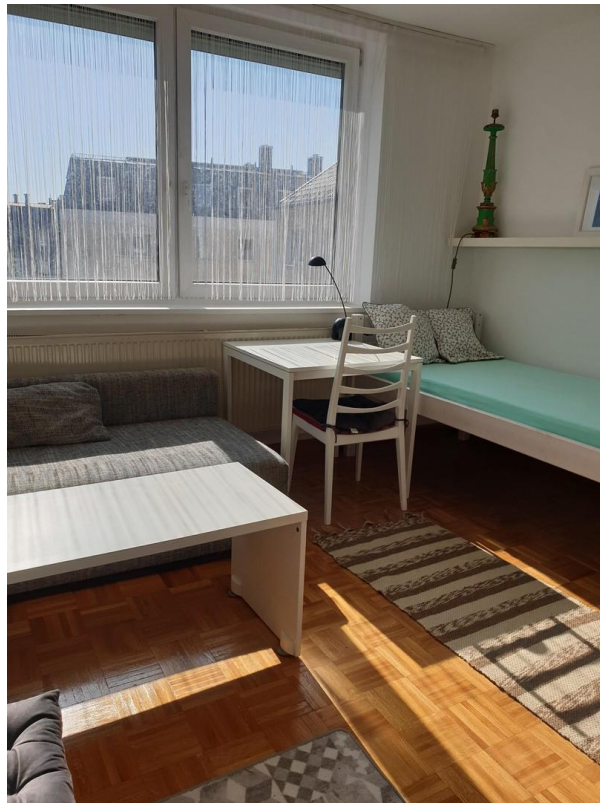


16-m2-Zimmer

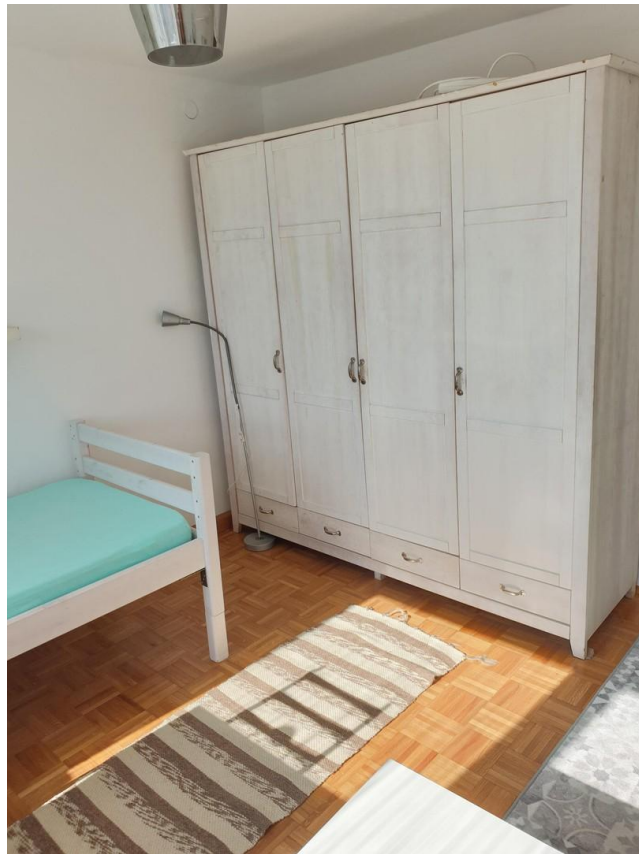


13-m2-Zimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

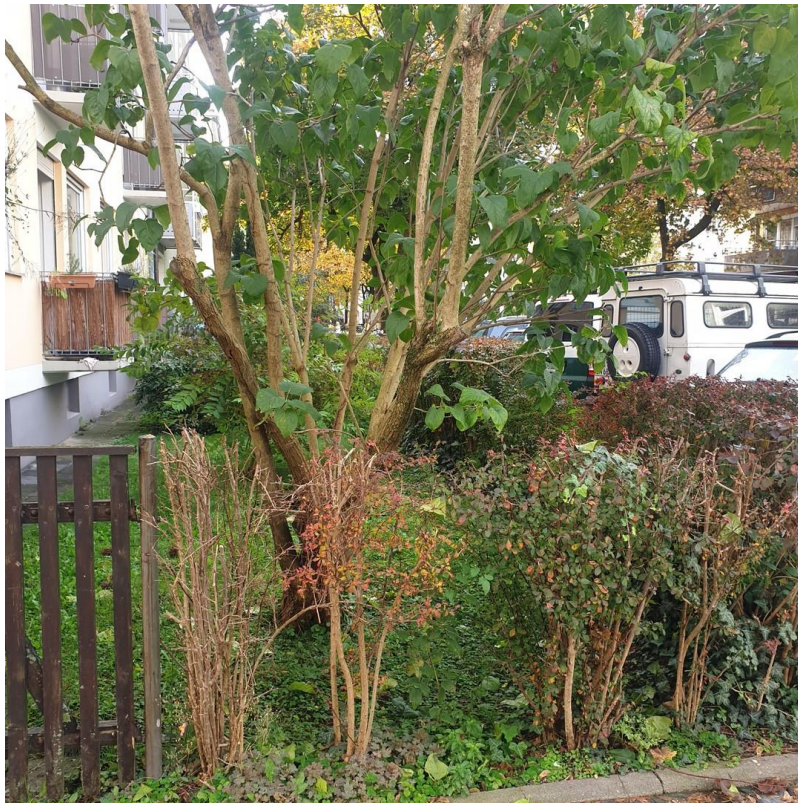




# Exposé - Galerie



Blick aus dem 13-m2-Zimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





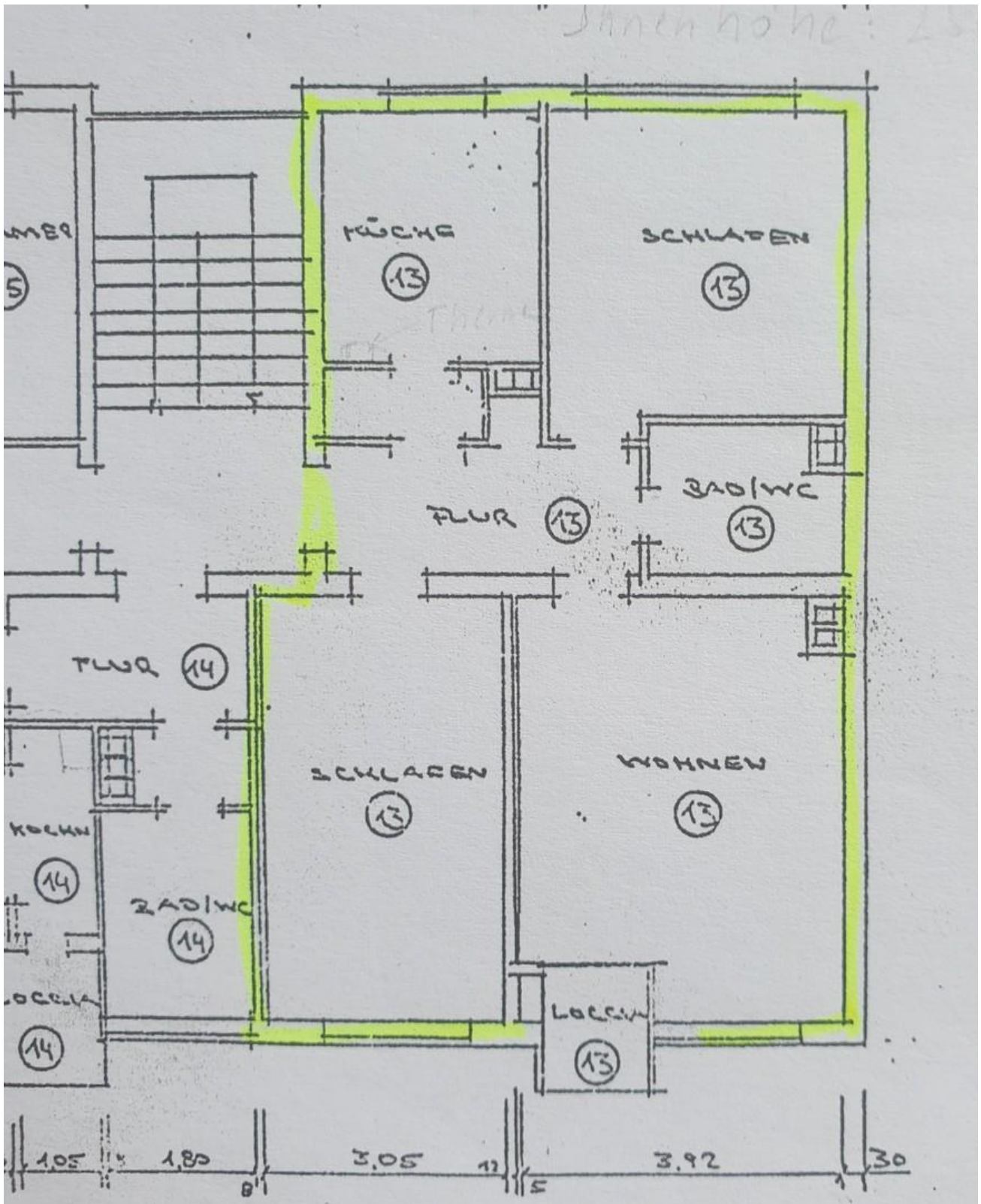
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Detailplan

