

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 ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	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 70 m² Fläche wurde das Beste herausgeholt: alle Räume sind vom Flur aus zugänglich und jedes Zimmer ist geräumig (20, 16, 13 m²). Selbst die mit Parkett ausgelegte Küche hat Zimmergröße. Durch die optimale 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 Hochschränke 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 163 EUR konkurrenzlos. Es beinhaltet sogar den Wasserverbrauch. Für eine Bestandsimmo hat die Wohnung nachweislich Bestwerte 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, neuer Hauseingang mit Briefkastenanlage, Klingeltableau, Renovierung der Eingangtüre, Austausch und Wartung von Fenstern und ihrer Dichtungen, Neugestaltung des Vorgartens. 2018 wurde das Dach gepflegt und festgestellt, dass es einwandfrei sei. Die Beschaffenheit des Hauses und die Rücklage sind in bester Ordnung, keine Maßnahme steht an.

Ausstattung

Mit zimmerweise Vermietung kann 4% Rendite erzielt werden.

Der besondere BONUS: Das Objekt ist bereits 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.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Charmant und grundsolide, beste Beschaffenheit.

Das Objekt ist lastenfrei.

You get what you see! Ungestellte Fotos ohne Homestaging, visuelle Effekte. Manche Möbel wurden für einige Aufnahmen weggeräumt, um die Geräumigkeit der Zimmer zu zeigen.

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 zweitbesten 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 Tramlinien 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

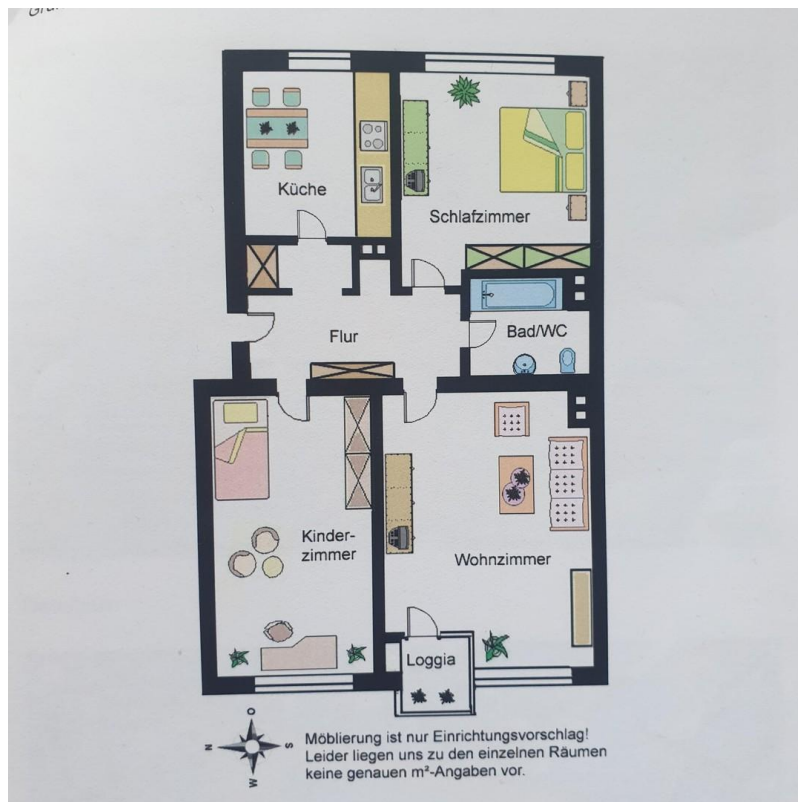
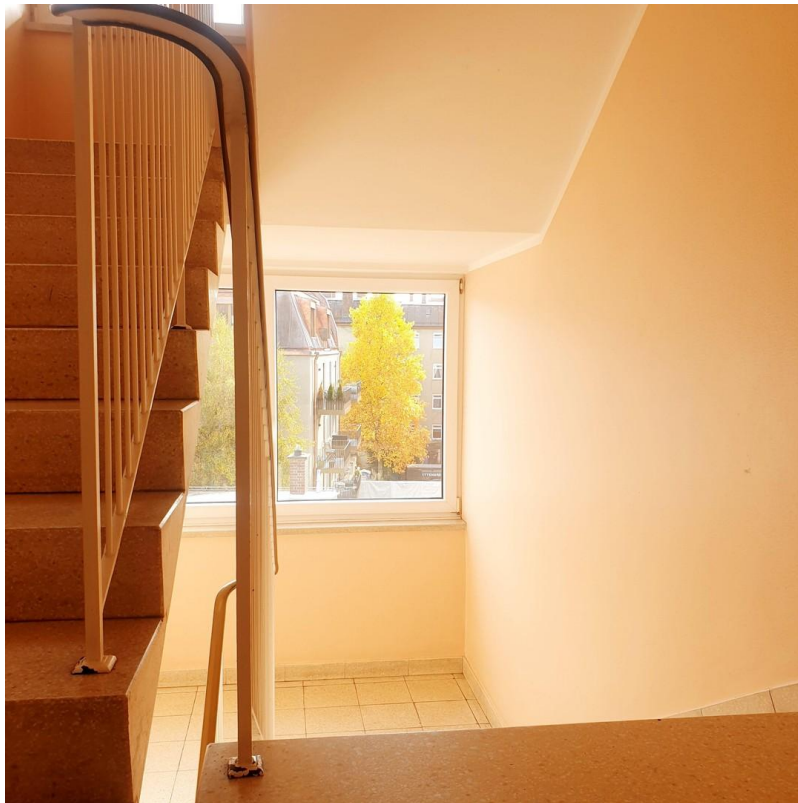


Exposé - Galerie



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



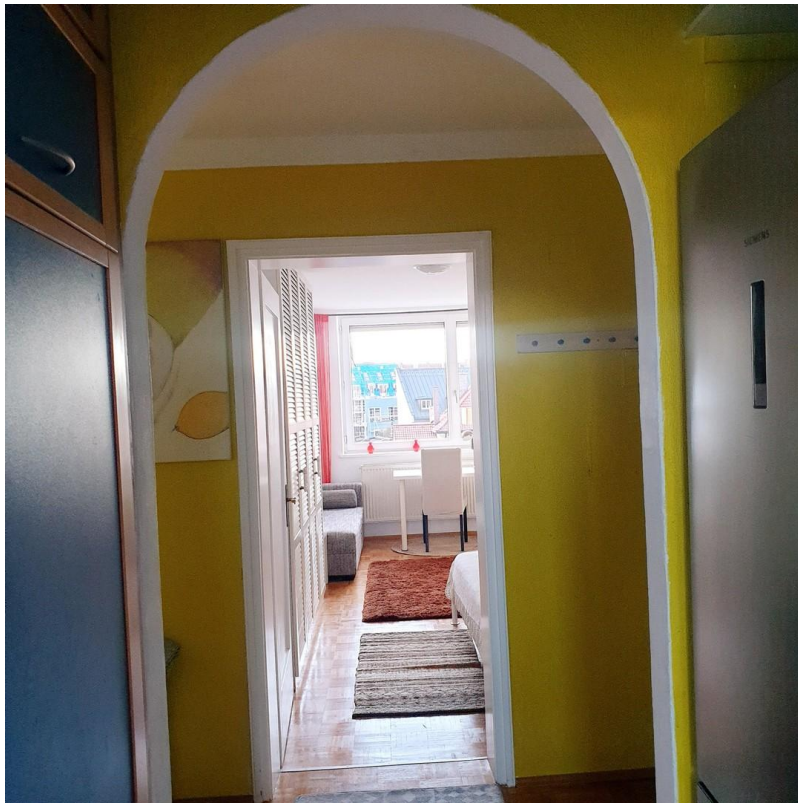
Waschtrockner, neue Therme



Exposé - Galerie



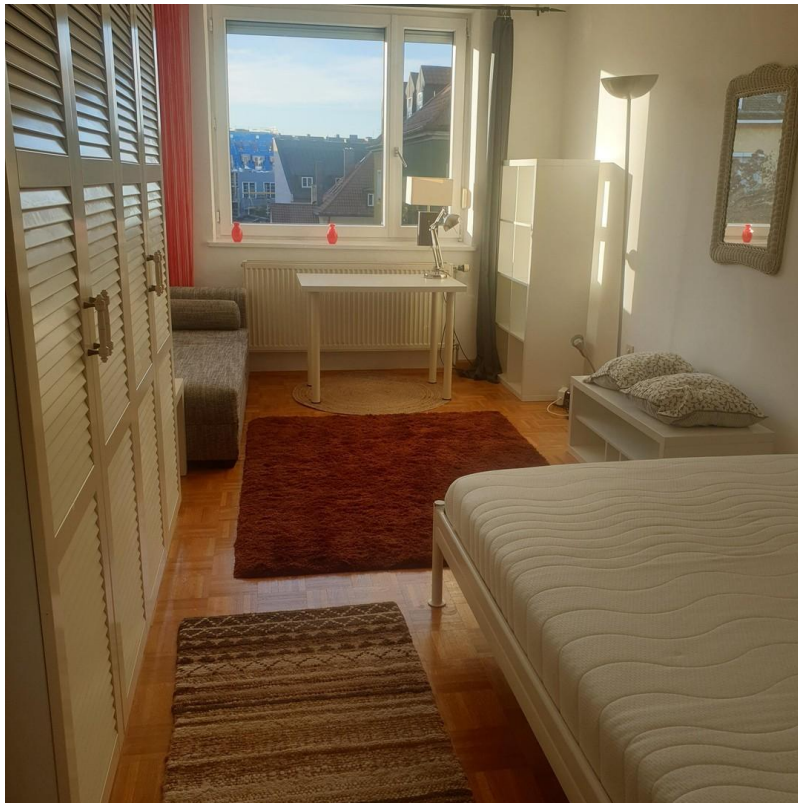
Blick von der Loggia



Exposé - Galerie



16-m2-Zimmer



16-m2-Zimmer

Exposé - Galerie

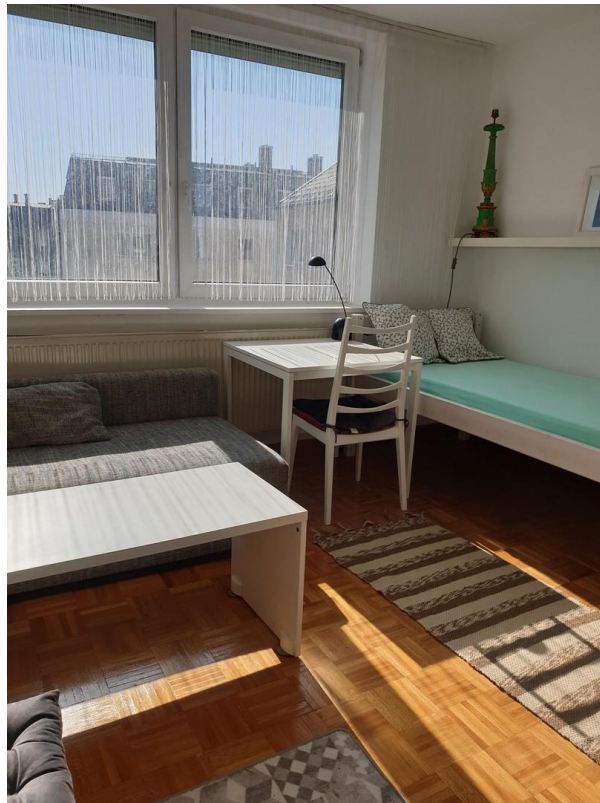


16-m2-Zimmer



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



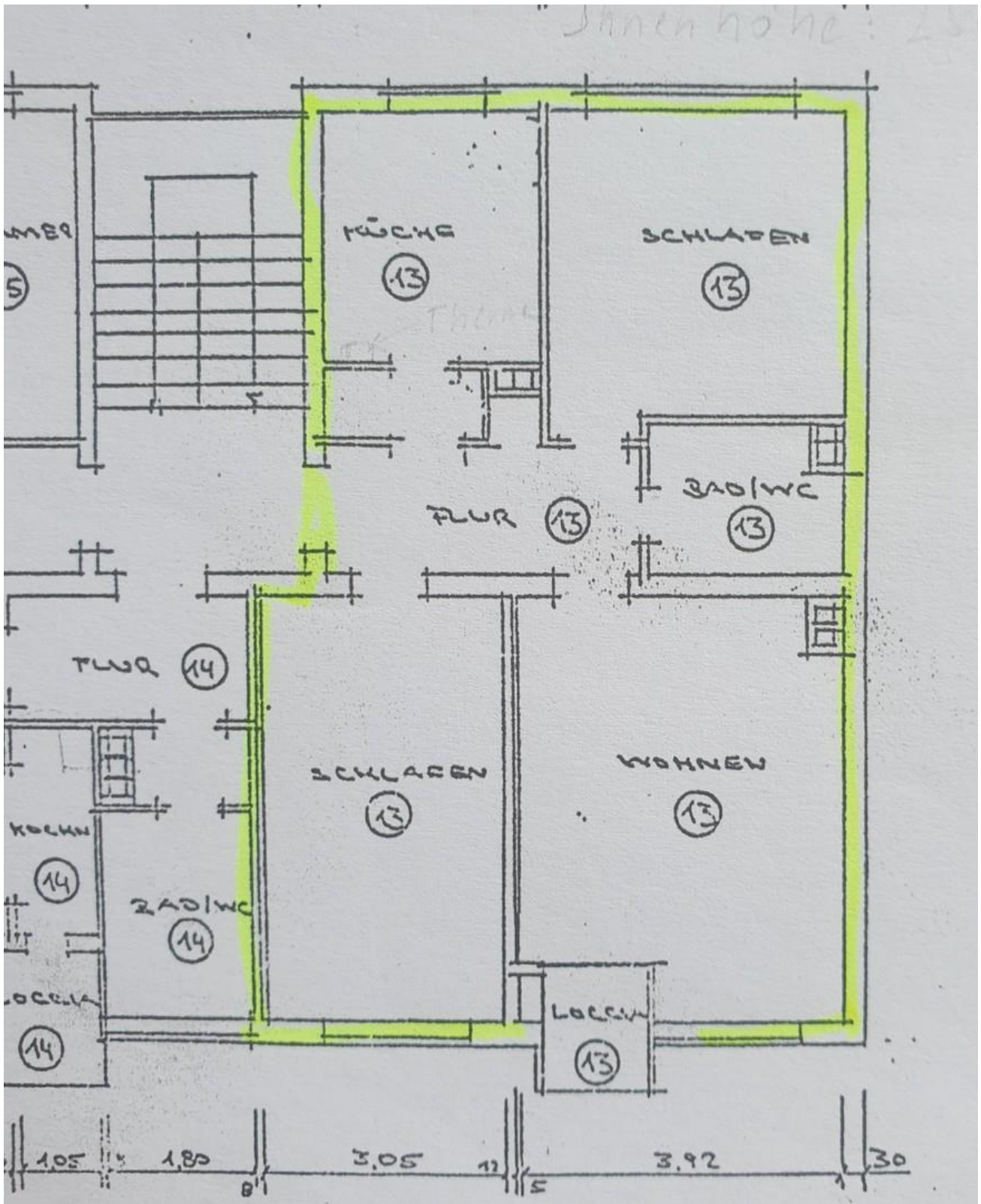
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Detailplan

