

Exposé

Wohnung in München

**Frisch sanierte 1-Zimmerwohnung in begehrter Lage -
bestens vermietet**



Objekt-Nr. **OM-321813**

Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Köck

81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	21,55 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer gefragten Lage in München-Berg am Laim. Das Apartment wurde frisch modernisiert und überzeugt mit einem stilvollen Vinylboden im Wohn-/Schlafbereich.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und mit eleganten, zeitlosen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Es verfügt über eine moderne Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Eine neue Küche inklusive Geräte wird ebenfalls eingebaut.

Zur Immobilie gehören ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil. Die Wohnung verfügt über einen französischen Balkon mit Blick zur Straßenseite.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2024 an einen zuverlässigen Mieter vermietet, der eine monatliche Kaltmiete von 980,00 EUR zahlt (inkl. Stellplatz, ca. 5,1 % Rendite). Das bestehende Mietverhältnis und die hochwertige Ausstattung werden vom Käufer übernommen – eine attraktive Gelegenheit für Investoren!

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 21,5 m² inklusive Diele und Wohnbereich

Kellerabteil: ca. 3 m²

Tiefgaragenstellplatz: Duplex

Zusätzliche Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller

Ausstattung: Aufzug vorhanden

Einbauküche: Neu von Firma Segmüller

Badezimmer: Komplett saniert mit neuen Wasserleitungen

Sanitärausstattung: Hochwertige Armaturen und Elemente

Waschmaschinenanschluss: Neu im Badezimmer installiert

Elektroinstallation: Neuer FI-Sicherungskasten mit E-Check und zusätzliche Steckdosen, alle Stromleitungen neu

Fenster: Erneuert (2-fach verglast, Kunststoff)

Türen: Komplett ausgetauscht inklusive Türzargen

Gemeinschaftseigentum:

Die Tiefgarage wurde 2018 umfassend saniert.

Eine neue Gasheizung wurde 2021 installiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad

Sonstiges

Gesamtkaufpreis: 230.000 € (215.000 € für die Wohnung zzgl. 15.000 € für den Stellplatz).

Die angezeigten Bilder zeigen exakt diese Wohnung. Die Einbauküche wird voraussichtlich Mitte Januar 2025 eingebaut – eine Vorschau dazu ist auf den Bildern zu sehen. Bis zur Installation steht den Mietern eine mobile Küche zur Verfügung. Die neue Fensterfront wird ebenfalls in den nächsten Wochen montiert. Alle weiteren Renovierungsarbeiten in der Wohnung sind bereits abgeschlossen.

Das folgende Inventar wird mit der Wohnung übergeben: neue Einbauküche, Deckenlampen sowie ein Spiegelschrank im Badezimmer.

Die Objektunterlagen sind alle vorhanden und können nach einer Besichtigung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Für einen Besichtigungstermin teilen Sie mir bitte 1-2 Terminvorschläge mit. Vielen Dank.

Lage

Die Lage des Apartments ist hervorragend und zentral gelegen (Berg am Laim, an der Grenze zu Haidhausen/Leuchtenberg). Die Straßenbahn ist in nur 1 Gehminute erreichbar, während die S-Bahn-Station Leuchtenbergring (inklusive Flughafenanbindung) lediglich 5 Gehminuten entfernt ist. Sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen sind bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte sowie ein Fitnessstudio. Der Englische Garten ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A94 sowie der Mittlere Ring und die Anbindung an den Autobahnring A99 liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



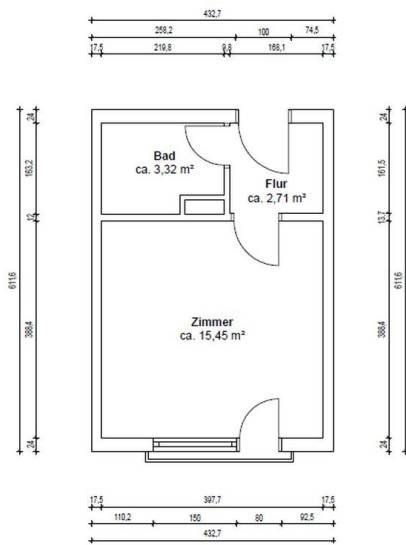
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Zimmer	ca. 15,45 m ²
Flur	ca. 2,71 m ²
Bad	ca. 3,32 m ²
Insgesamt	ca. 21,48 m ²
Sonstiges:	
Duplex-Stellplatz	ca. 10,00 m ²
Keller	ca. 4,00 m ²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.