

*** Gepflegtes Apartment mit Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz in München-Berg am Laim ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 81673 München

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 25 m²

Nutzfläche (ca.): 6 m²

Hausgeld (ca.): 240,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis
€ 199.500,-**

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer
- > 25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1186-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81673 München
Baujahr	1973
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	25 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaufpreis	199.500,- €
Hausgeld (ca.)	240,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Duplex
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	129 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-10-15
Energieausweis gültig bis	14.10.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,38 %
Provision für Verkäufer	2,38 %

Provisionshinweis

Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

> Etagenwohnung

> München

> 1 Zimmer

> 25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1186-Gry4mH



Objektbeschreibung:

Gepflegtes Apartment mit Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz in München-Berg am Laim

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss, die ruhige Innenhoflage sowie eine langfristig vermietete Wohnsituation - ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger.

Auf rund 25 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gut geschnittener Wohn- und Schlafbereich mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und sorgt für eine angenehme Trennung von Wohn- und Kochbereich. Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Kleiderschrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktionales Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der bequem über den Aufzug direkt vom Haus aus erreichbar ist. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein zusätzlicher Abstellbereich auf der Etage bieten praktischen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Innenhoflage und verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur im beliebten Stadtteil Berg am Laim.

*** Die Wohnung ist seit 2020 an eine berufstätige Einzelperson vermietet ***

Aufteilung der Wohnung siehe auch beiliegenden Grundriss
Wohnen / Schlafen / Küche ca. 15 m², Diele ca. 4,5 m², Duschbad ca. 6 m²

Apartment, 2. Etage von 4 Etagen

- + Baujahr 1973
- + Fahrstuhl vorhanden
- + Ca. 25 m² Wohnfläche
- + Gut geschnittener Grundriss
- + Separate Küche mit EBK
- + Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + Kein Balkon
- + Eigener Keller + Abstellbereich auf der Etage
- + TG-Duplex - vom Haus erreichbar

- + Monatliches Wohngeld beträgt ca. 240 EUR beinhaltet ca. 72 EUR RL
- + Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Kaufobjekt im Alleinauftrag

Kaufpreis: Wohnung inklusive Einbauküche, Kellerabteil und Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Gesamtkaufpreis: 199.500 EUR

*** Die Wohnung ist seit 2020 an eine berufstätige Einzelperson vermietet ***

Die Miete beträgt seit 01.11.2025

450 EUR KM + 150 EUR NK = 600 EUR (da die Mieterin kein Auto besitzt, kann man die Tiefgarage auch anderweitig vermieten für ca. 40 EUR)

In 2024 wird ein Monatliches Wohngeld i.H.v. 375 EUR festgelegt. Im Wirtschaftsplan 2026 (von 07.2025) wurde beschlossen, dass dies erhalten bleibt, jeder Eigentümer aber eine Rückzahlung der Vorschüsse erhält, und das monatliche Wohngeld nicht angepasst wird. In diesem Fall erhält der Eigentümer 1602 EUR an Vorschüsse zurück. Ergibt ein tatsächliches Wohngeld i.h.v. 240 EUR inkl. Erhaltungsrücklage 72 EUR.

Senden Sie uns einfach eine Online-Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Wir setzen uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

*** Gepflegtes, modernes Apartment mit EBK und TG Duplex in Berg am Laim ***

- + Wohnanlage in Berg-am-Laim
- + Fahrstuhl vorhanden
- + Ca. 25 m² Wohnfläche
- + Wohnraum mit Parkett
- + Separate Küche mit EBK und Durchreiche
- + Bad mit Dusche und WMA
- + Eigener Keller + Abstellraum auf der Etage
- + TG-Duplex
- + Gemeinschaftsräume vorhanden
- + uvm.

Lagebeschreibung:

Das gepflegte Apartment befindet sich in ruhiger Innenhoflage und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenverkehrs. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Berg am Laim zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Osten. Der Stadtteil überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, eine optimale Verkehrsanbindung sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Apotheken, Ärzte und weitere medizinische Einrichtungen. Das umfassende Angebot gewährleistet kurze Wege und

Eckdaten

> Etagenwohnung

> München

> 1 Zimmer

> 25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1186-Gry4mH



eine hohe Lebensqualität.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Tramhaltestelle Ampfingstraße ist bequem zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in die angrenzenden Stadtteile. Über die B304 und den Mittleren Ring bestehen zudem ausgezeichnete Anschlüsse an das überregionale Straßennetz und das Münchner Umland.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:

Truderinger Str. 296, 81825 München

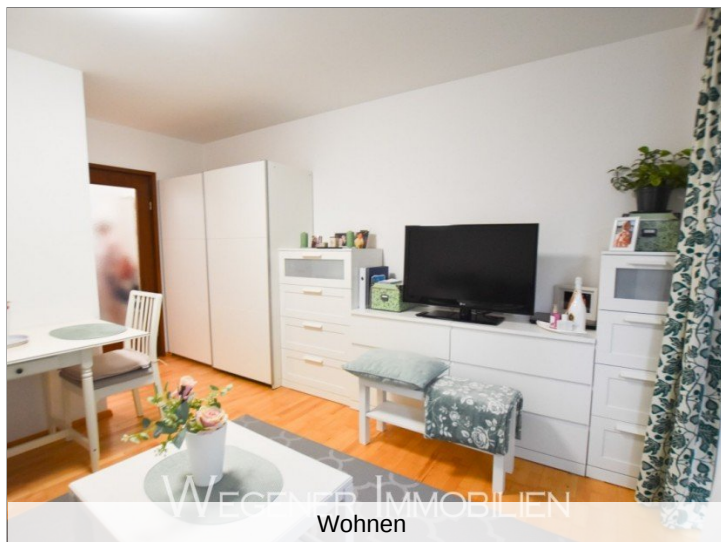
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr

(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:



Apartment



Wohnen



Wohnen Schlafen



Aussicht

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1186-Gry4mH



Wohnen Küche



Fahrrad



Küche



Waschraum



Badezimmer



TG

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

> 25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1186-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1186-Gry4mH

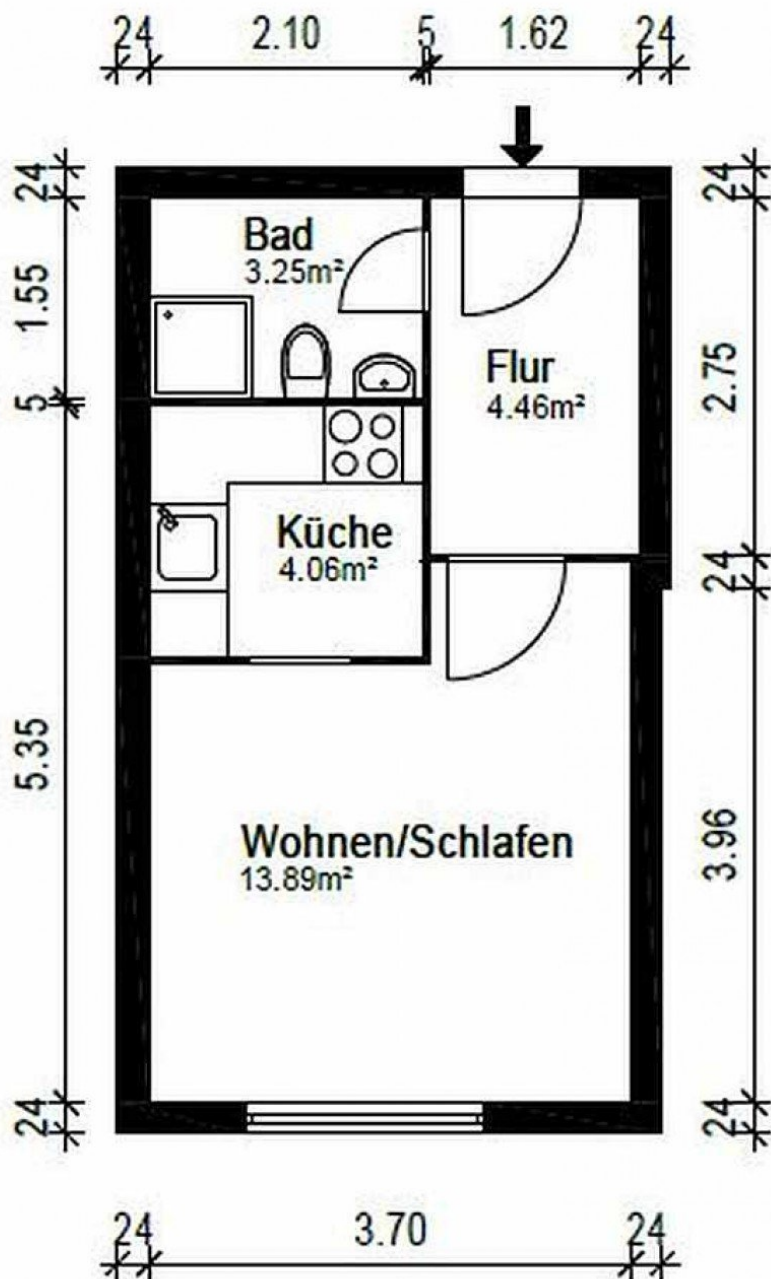


Fahrstuhl

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1186-Gry4mH



Grundriss

