

EXPOSÉ

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

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines 1973 erbauten Mehrfamilienhauses.

Das gut geschnittene Apartment verfügt über eine separate Küche mit EBK. Die Diele bietet Platz für bspw. einen Kleiderschrank. Das Duschbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Zum Objekt gehört ein Duplexstellplatz, die Tiefgarage erreichen Sie bequem über den Fahrstuhl. Das Apartment befindet sich in ruhiger Innenhoflage.

*** 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 und WMA
- + 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

Wohnung + EBK + Keller + TG-Duplex = 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 bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich!

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:

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

Apartment befindet sich in ruhiger Innenhoflage

Mit ihrer guten Infrastruktur, der idealen Anbindung und dem großen kulturellen Angebot zählt Berg-am-Laim zu einer äußerst beliebten Wohngegend in München.

Sämtliche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, auch die medizinische Versorgung kommt durch zahlreiche Apotheken und Arztzentren nicht zu kurz. Alle Dinge des täglichen Bedarf sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Die Tram Station Ampfingstraße erreichen Sie fußläufig. Die B304 führt Sie über den mittleren Ring in die Münchner Innenstadt oder ins 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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

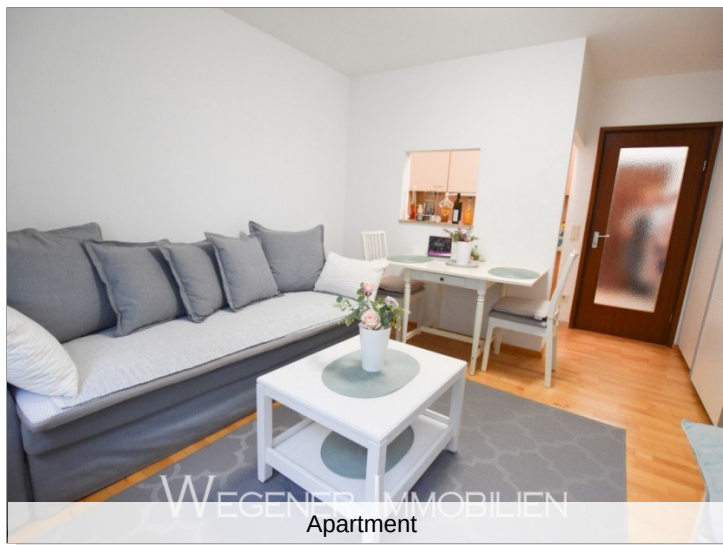
- > 25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1186-Gry4mH



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:



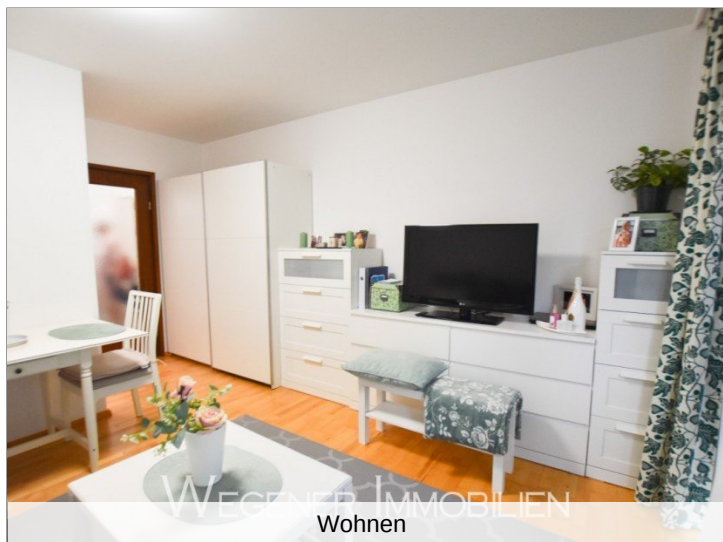
Apartment



Wohnen Schlafen



Aussicht



Wohnen



Wohnen Küche

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



Küche



Waschraum



Badezimmer



TG



Fahrrad



Ansicht MFH

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

> 25 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1186-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

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

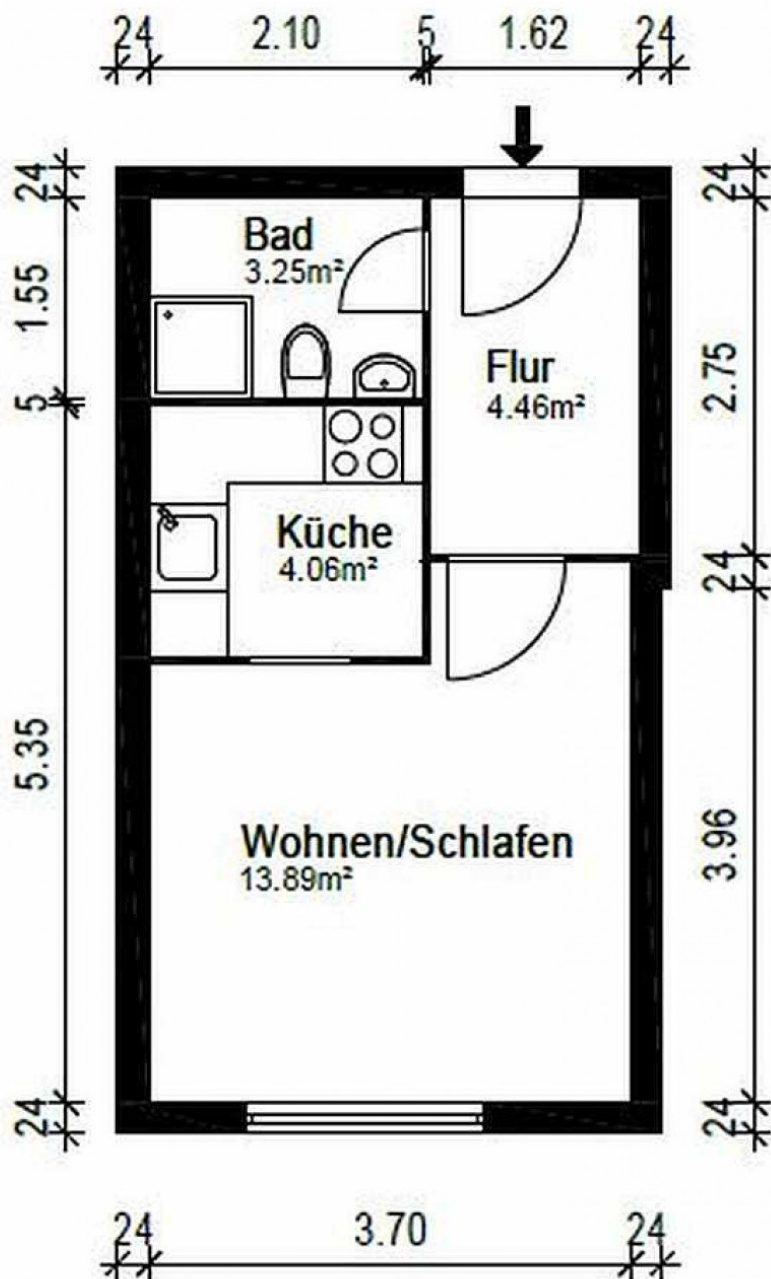


Fahrstuhl

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

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



Grundriss

