

81377 München

2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und TG-Stellplatz – attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger



REMAX
Prime Immobilien

Markus Ebner
Immobilienmakler (IHK)

Kaufpreis
390.000 €

Wohnfläche
57 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
**RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH**

Markus Ebner
089904204680
mm@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Befeuerung	Öl
------------	----

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	139.00

Objekt-Titel

2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und TG-Stellplatz – attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Lage-Beschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrstechnisch hervorragend angebundenen Wohnlage. Die nächste Bahnstation sowie die U-Bahn sind fußläufig erreichbar, und die nahegelegene Autobahnauffahrt ermöglicht eine zügige Anbindung an das Stadtgebiet sowie an das Umland. Der Flughafen München ist in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar – ein deutlicher Vorteil für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter ein Supermarkt in wenigen Gehminuten Entfernung. Kulinarisch abwechslungsreich präsentiert sich das Viertel mit einer Vielzahl an Restaurants, die von internationaler Küche bis zu bayerischen Klassikern ein breites Spektrum abdecken.

Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Erholung und Freizeit sorgen ein nahegelegener Park sowie diverse Sportstätten und Fitnessangebote – ideale Voraussetzungen für ein ausgewogenes Stadtleben mit hoher Lebensqualität.

.....
Online-ID:
FYRZWTGZ
.....

Objekt-Nr.:
1000-17
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Wir laden Sie herzlich dazu ein, unsere interaktive Karte zu nutzen, um sich einen detaillierten Überblick über die Lage der Immobilie zu verschaffen. Sie haben die Möglichkeit, schnell und einfach Informationen zu wichtigen Einrichtungen wie S-Bahnhaltestellen, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Fitnessstudios und Sehenswürdigkeiten zu erhalten.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden. Das Tool ermöglicht Ihnen eine einfache Analyse und bietet eine starke Präsentation vom Immobilienstandort und spart Ihnen bis zu 86% an Zeit bei der Recherche und Aufbereitung der detaillierten Immobilienlage.

Die Lage ist mit Google verknüpft und liefert Ihnen auf Wunsch alle Daten und Details direkt zum von Ihnen ausgewählten Standort.

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, eine angenehme Helligkeit sowie eine solide Bausubstanz – und spricht damit sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an.

Auf rund 57 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Süd-Balkon, der für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Auch das Schlafzimmer ist zur Südseite ausgerichtet und bietet lichtdurchflutete Morgenstunden.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Ein privater Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der zugehörige Tiefgaragenstellplatz das Angebot sinnvoll abrundet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine sofortige, gesicherte Ertragslage – eignet sich aber aufgrund ihres Zuschnitts und der attraktiven Lage auch hervorragend für den Eigenbedarf.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 2,96 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1972 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 21.07.2025 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

Wohnfläche & Raumangebot

- ca. 57 m² ideal genutzte Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer – perfekt für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage
- Helles, großzügiges Wohnzimmer mit optimaler Lichtführung
- Schlafzimmer mit Südausrichtung für sonnige Morgenstunden

Außenbereiche & Ausrichtung

- Sonniger Süd-Balkon mit ganztägiger Lichtausbeute – ideal zum Entspannen
- Ruhige Lage innerhalb eines gepflegten Wohnensembles

Sanitäre Ausstattung

- Funktionales, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Pflegeleicht und solide – sofort nutzbar, bei Bedarf einfach modernisierbar

Zusätzliche Merkmale

- Gepflegter Gesamtzustand der Wohnung und der gesamten Anlage
- Eigenes Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum inklusive
- 1. Obergeschoss – bequem erreichbar (ohne Aufzug)
- Tiefgaragenstellplatz – komfortabel und werthaltig

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 390.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf einen Tiefgaragen-Stellplatz)

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(390.000,00 Euro Wohnung + 10.000,00 Euro für einen Stellplatz = 400.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Weitere Informationen zu Hausgeld und Miete erhalten Sie gerne auf Anfrage im vollständigen Exposé.

Immobilien schlafen nicht – und wir eigentlich auch nicht.

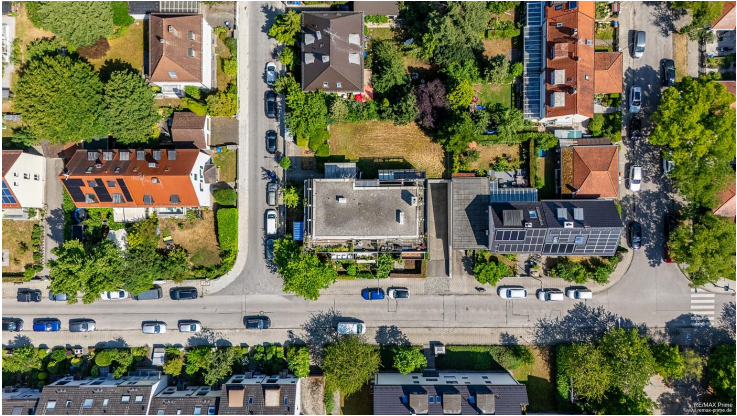
Doch wenn wir uns ausnahmsweise mal eine Müte Schlaf gönnen, haben wir vorgesorgt: Unsere digitale Assistentin „Alexa Prime“ von RE/MAX Prime ist rund um die Uhr für Sie da. Sie können jederzeit anrufen – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche – und bekommen Antworten auf Ihre ersten Fragen oder können direkt einen Besichtigungstermin vereinbaren.

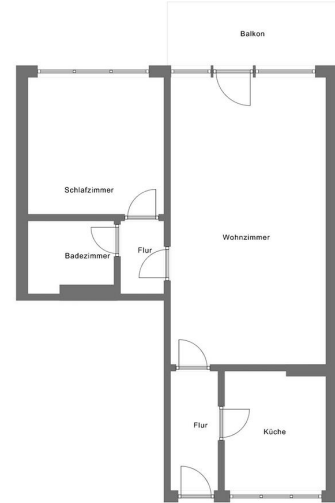
Die Telefonnummer finden Sie selbstverständlich in den Exposé-Bildern zum Objekt. Also: Rufen Sie einfach an – egal, wann es Ihnen passt!

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Impressionen





**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Markus Ebner
KI-Assistenz
Telefon 089 414 35 573

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 414 35 573**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 414 35 573**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

ME

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de