

81927 München

2021 saniert: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit West-Terrasse & TG in Johanneskirchen



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

Kaufpreis
654.000 €

Wohnfläche
85 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	654.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-11-28
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	91.00

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

2021 saniert: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit West-Terrasse & TG in Johanneskirchen

Lage-Beschreibung

München-Johanneskirchen – urban angebunden, angenehm entspannt

Die Wohnung liegt im Münchner Nordosten, im Stadtteil Johanneskirchen, der zum Stadtbezirk Bogenhausen gehört. Die Lage verbindet dabei zwei Qualitäten, die in München zunehmend selten gemeinsam zu finden sind: eine sehr gute Anbindung an die Stadt und den Flughafen sowie ein Wohnumfeld, das deutlich ruhiger und grüner geprägt ist als viele innerstädtische Lagen.

Online-ID:
FFDCDKVN

Objekt-Nr.:
1000-278



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zum S-Bahnhof Johanneskirchen. Die S8 verbindet den Stadtteil direkt mit der Münchner Innenstadt und dem Flughafen. Ergänzt wird die Anbindung durch mehrere Busverbindungen, unter anderem die Linien 50 und 154, die weitere Stadtteile und Umsteigepunkte erschließen.

Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Berufstätige mit Arbeitsplatz in München, für Pendler sowie für Menschen, die regelmäßig auf eine schnelle Verbindung zum Flughafen angewiesen sind.

Auch im Alltag punktet das direkte Umfeld mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Lebensmittel und kleinere Besorgungen lassen sich erledigen, ohne dafür zwingend auf das Auto angewiesen zu sein. Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Der Stadtteil grenzt an größere Grün- und Freiflächen und hat sich trotz seiner Zugehörigkeit zu Bogenhausen einen deutlich eigenständigeren, wohnlicheren Charakter bewahrt. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zusätzliche Möglichkeiten. Der Feringasee ist mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar und gehört insbesondere im Sommer zu den beliebten Naherholungszielen im Münchner Nordosten. Auch der Golfpark München Aschheim liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Für Kapitalanleger ist dabei insbesondere die Kombination aus Münchner Adresse, S-Bahn-Nähe, guter Nahversorgung und Freizeitwert interessant. Für eine spätere Eigennutzung wiederum bietet die Lage genau jene Mischung, die im Alltag zählt: kurze Wege, gute Mobilität und gleichzeitig ausreichend Abstand zur Hektik der Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Eckdaten – solide Substanz, klare Zahlen

- Ca. 85 m² Wohnfläche: Großzügige Wohnfläche mit einem gut nutzbaren 3-Zimmer-Grundriss und einer angenehmen Trennung von Wohn- und Privatbereich.
- Baujahr 1980: Die Wohnung befindet sich in einem etablierten Mehrfamilienhaus und wurde im Jahr 2021 saniert.
- 3 Zimmer: Großzügiger Wohnbereich, Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- Zwei Badezimmer: Ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weiteres, direkt dem Schlafzimmer zugeordnetes Bad mit Badewanne.
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer: Praktisch innerhalb der Wohnung integriert.
- West-Terrasse zur exklusiven Nutzung: Die Terrasse ist ausschließlich der Wohnung zugeordnet und schafft einen privaten Außenbereich mit attraktiver Westausrichtung.
- Gemeinschaftliche Grünanlage: Der Garten beziehungsweise die umliegenden Grünflächen gehören zum Gemeinschaftseigentum und können von den Bewohnern mitgenutzt werden. Eine ausschließliche Nutzung eines bestimmten Gartenbereichs ist nicht vereinbart.
- Manuelle Rollläden: Die Fenster der Wohnung sind mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet.
- Fernwärme: Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme.
- Eigener Kellerraum: Zusätzliche Abstellfläche für persönliche Gegenstände, Vorräte oder saisonale Utensilien.
- Tiefgaragenstellplatz: Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage im Sondernutzungsrecht. Der Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- Fahrradkeller und oberirdisches Fahrradhaus: Für Fahrräder stehen den Bewohnern zwei gemeinschaftlich nutzbare Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Für weiterführende Informationen zum Hausgeld, zur aktuellen Vermietung sowie zur Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft fordern Sie bitte das vollständige Exposé mit den detaillierten wirtschaftlichen Eckdaten an.

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, verbindet diese 3-Zimmer-Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit Ausstattungsmerkmalen, die in dieser Kombination nicht selbstverständlich sind: zwei Badezimmer, eine großzügige West-Terrasse, eine Küche mit wintergartenähnlichem Essbereich und ein Tiefgaragenstellplatz.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt Großzügigkeit. Ein integrierter Einbauschränk bietet Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum, ohne den Flur unnötig zu belasten. Von hier aus gliedert sich die Wohnung angenehm in Wohn- und Privatbereich.

Das Herzstück bildet das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit circa 25,5 m². Es bietet viel Raum für eine großzügige Wohnlandschaft und schafft durch den direkten Zugang zur West-Terrasse eine schöne Verbindung zwischen innen und außen. Gerade in den wärmeren Monaten wird die Terrasse damit zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnbereichs – für den Kaffee am Nachmittag, ein Abendessen im Freien oder entspannte Stunden zum Tagesausklang.

Ein besonderes Detail findet sich in der Küche. Der angrenzende, wintergartenähnlich gestaltete Bereich bietet Platz für eine Sitzgruppe und verleiht dem Raum deutlich mehr Aufenthaltsqualität als eine rein funktionale Küche. So entsteht ein eigener Platz für das Frühstück am Morgen, den schnellen Espresso zwischendurch oder das gemeinsame Essen im Alltag.

Im rückwärtigen Teil der Wohnung liegen das Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie das Elternschlafzimmer. Dieser Bereich ist bewusst etwas zurückgenommen und schafft dadurch angenehme Privatsphäre.

Besonders komfortabel ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern: Neben einem separaten Duschbad mit WC verfügt das Elternschlafzimmer über ein direkt angeschlossenes Bad mit Badewanne. Eine Aufteilung, die insbesondere für Paare, Familien oder bei regelmäßigem Besuch einen spürbaren Mehrwert bietet.

Auch die praktischen Details sind gut gelöst. Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Für Fahrräder stehen sowohl ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller als auch ein oberirdisches Fahrradhäuschen zur Verfügung.

Und auch die Parkplatzsuche kann man hier getrost anderen überlassen: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz im Sondernutzungsrecht, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung verbindet damit Wohnkomfort, eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung und eine Ausstattung, die sowohl für die Eigennutzung als auch für eine langfristige attraktive Vermietung interessant ist.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne 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 1980 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Hinweis zur Bilddarstellung

Da uns ein respektvoller Umgang mit der Privatsphäre unserer Mieter besonders wichtig ist, verzichten wir in diesem Exposé bewusst auf Innenaufnahmen der aktuell bewohnten Wohnung. Die im Exposé dargestellten Bilder zeigen die Wohnung nach der Sanierung und vor Beginn der aktuellen Vermietung. Sie dienen der Veranschaulichung des renovierten Zustands zum damaligen Zeitpunkt.

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: 17.08.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





