



80939 München

Gepflegte Wohnanlage mit 32 ideal geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen



9.150.000 €

Kaufpreis

2155 m²

Wohnfläche

5353 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	2.155 m ²
Nutzfläche	2.845 m ²
Grundstücksfläche	5.353 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	15
vermietbare Fläche	2,16 Tausend
Wohneinheiten	32

Preise & Kosten

Kaufpreis	9.150.000 €
Kaufpreis / qm	4.245,94 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	29.91
Nettorendite ist	3,34 %
Mieteinnahmen ist	305.892 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.12.2028
Baujahr (Haus)	1963
Energieverbrauchskennwert	98
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die Wohnanlage befindet sich in einer bemerkenswert ruhigen und dennoch zentralen Lage, die als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Das langgestreckte, viergeschossige Gebäude besitzt vier Eingänge und flankiert eine ausgedehnte Grünfläche mit schönem Baumbestand. So entsteht eine sehr angenehme und weitläufige Atmosphäre.

Die Wohnanlage umfasst 32 quasi identisch bzw. spiegelgleich geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen von jeweils ca. 67 m². Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 2.155 m². Alle Wohnungen besitzen ein Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine helle Küche und ein Tageslichtbad. Die Räumlichkeiten ordnen sich harmonisch um eine zentrale Diele herum an. Ergänzt werden sämtliche Wohnungen durch einen Südbalkon. Hinzu kommen 15 Einzelgaragen, deren Tore 2021 erneuert wurden. Das Gebäude ist nicht im Sinne des WEG aufgeteilt.

Die 1963 erbaute Liegenschaft befindet sich von Beginn an im Besitz derselben Familie. Es fanden stets Instandhaltungen und Modernisierungen statt. So wurden 2013 in allen Wohnungen neue Fenster eingebaut und die Fassade gedämmt. 2022/23 wurden größere Investitionen in die Außenanlagen (Zuwegungen, Haustüren, Schließanlage, Müll- und Fahrradhaus) getätigt. Die Wohnungen selbst wurden sukzessive im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert. Alle Einheiten sind vermietet, bis auf eine, welche aktuell saniert wird. Beheizt wird per Nahwärmeversorgung (Pelletheizung).

Lage

Milbertshofen-Am Hart ist ein historisch gewachsener Münchner Stadtteil, der eine zentrumsnahe Lage mit einem hohen Freizeitwert verbindet. Schnell erreicht man von dem Objekt die naturgeschützten Naherholungsgebiete Panzerwiese/Hartelholz und die Südliche Fröttmaninger Heide, die mit ihren weitläufigen Wiesen und Wäldern Entspannung und einen perfekten Rahmen für sportliche Aktivitäten bieten. Auch der Olympiapark, das Naturbad Georgenschwaige und der Lerchenauer See liegen in bequemer Radentfernung.

Nur wenige Schritte entfernt stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka, Aldi) sowie eine Apotheke zur Verfügung. Im ca. 800 Meter entfernten Euro Industriepark findet man zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten. Auch Kitas sind im nahen Umkreis vorhanden; zur Sprengel-Grundschule gelangt man in zehn Gehminuten.

Die BMW AG hat als einer der größten Arbeitgeber Münchens ihren Hauptsitz und Teile der Produktion im sehr nahen Umkreis, was die Attraktivität dieser Lage zusätzlich steigert. Gleiches gilt für die Knorr Bremse AG. Mit mehreren Buslinien und der U-Bahn-Station „Am Hart“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





