

81927 München

Helle 4-Zimmer Wohnung mit 128m² (Penthouse-Ebene) mit 44m² Dachterrasse in Johanneskirchen



Kaufpreis

895.000 €

Wohnfläche

128 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling

089-21909733

anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Wohn-/Schlafzimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.06.2028
Ausstelldatum	28.06.2018
Primär-Energieträger	Fernwärm e
Energieverbrauchskennwert	9 4

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Innen-Courtage	2,6775% vom Kaufpreis vom Verkäufer
Außencour tage	2,6775% vom Kaufpreis vom Käufer
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	27.50 0 €

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
WG-geeignet	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Osten Süd- Westen

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
RMBRQBUP
.....

Objekt-Nr.:
BY-JOBO-0009-1225
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- ✓ Sehr ruhige Lage in parkähnlicher Anlage mit inkludiertem Kinderspielplatz
- ✓ Aufzug im Haus
- ✓ Großzügiger Wohnbereich mit praktischem Grundriss und mehreren Zugängen zur Dachterrasse
- ✓ Umlaufende Dachterrasse mit Südost- und Südwest-Ausrichtung und viel Platz zum Entspannen
- ✓ Hochwertiges, neu verlegtes Parkett in der ganzen Wohnung, ausgenommen Sanitärräume
- ✓ neues, strapazierfähiges Klebevinyl in der Küche
- ✓ Helles Tageslichtbad mit Dusche
- ✓ Praktisches, separates WC
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- ✓ Teilweise energetische Ertüchtigung durch Außen- und Innendämmung

Objekt-Titel

Helle 4-Zimmer Wohnung mit 128m² (Penthouse-Ebene) mit 44m² Dachterrasse in Johanneskirchen

Objektbeschreibung

Attraktive und helle Dachterrassenwohnung mit Fernblick in München-Johanneskirchen. Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der obersten Etage und bietet ca. 128m² Wohnfläche. Sind Sie auf der Suche nach einer attraktiven Immobilie in Johanneskirchen? Dann sollten Sie sich unser Angebot nicht entgehen lassen!

Diese Anlage mit 88 Einheiten wurde im Jahr 1987 erbaut. Die Einheit mit großzügiger umlaufender Terrasse befindet sich in einem parknahen Mehrfamilienhaus-Ensemble im begehrten Johanneskirchen, direkt gelegen am Fidelipark. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, insbesondere zur möblierten Vermietung.

✓ Die Details im Überblick:

Die Wohnung begeistert durch einen großzügig hellen Grundriss. Vom Wohnraum sowie einem weiteren Zimmer gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Drei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ein helles Badezimmer mit Dusche und großem Fenster sowie ein separates WC runden das Angebot ab. Die Sanitärräume sind renovierungsbedürftig.

✓ Das Highlight:

Der Wohnbereich mit mehreren Zugängen zu einer nach Südost-/Südwestausgerichteten, ca. 44m² großen Terrasse ist das Herzstück dieser Wohnung – Hier genießen Sie Tage und entspannte Stunden in ruhiger Lage - bei klarer Sicht sogar mit Fernblick bis zu den Alpen. Die großen Fenster bringen zusätzlich Licht und ein wohnliches Ambiente in die Immobilie. Zur Wohnung wird ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage mitverkauft.

Informationen laut dem Wirtschaftsjahr 2025 (Wohnung):

- ✓ Hausgeld Vorauszahlung an die WEG beträgt derzeit: 7.080,00 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (gesamt): ca. 8.512,87 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (davon auf den Mieter umlegbar): ca. 5.314,27 Euro/Jahr
- ✓ Enthalten sind 1.831,00 Euro/Jahr an Zuführungen zur Erhaltungsrücklage
- ✓ Die Grundsteuer beträgt: 412,98 Euro/Jahr

Informationen laut dem Wirtschaftsjahr 2025 (Tiefgarage):

- ✓ Hausgeld Vorauszahlung an die WEG beträgt derzeit: 360,00 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (gesamt): ca. 341,06 Euro/Jahr
- ✓ Hausgeld (davon auf den Mieter umlegbar): ca. 132,79 Euro/Jahr
- ✓ Enthalten sind 100,00 Euro/Jahr an Zuführungen zur Erhaltungsrücklage
- ✓ Die Grundsteuer beträgt: in der Grundsteuer für die Wohnung enthalten

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!
Diese attraktive Dachterrassenwohnung mit Fernblick könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich.

sonstige Angaben

Angaben aus dem Energieausweis: Baujahr Gebäude:1987, Baujahr Wärmeerzeuger: 1987, Heizungsart: Fernwärme, Befeuerung: Nah-/ Fernwärme aus KWK - fossiler Brennstoff, Energieausweis: Verbrauchsorientiert, Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013, Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Energieausweis gültig bis: 27.06.2028, Energieausweis ausgestellt: 28.06.2018, Energieausweis (Effizienzklasse): C, Energieausweis (Kennwert): 94 kWh/(m²*a), Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und dessen Ausprägung. Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und E-Mail-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregistrauszug notwendig.

Lage-Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Grimmeisenstraße im beliebten Stadtteil Johanneskirchen, der zum traditionsreichen Stadtbezirk Bogenhausen gehört. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und gleichzeitig durch eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt aus.

Johanneskirchen bietet das perfekte Umfeld für Familien, die ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld mit urbaner Nähe suchen. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich zu Fuß erreichbar in unmittelbarer Umgebung. Auch Spielplätze, Sportanlagen und weitläufige Grünflächen wie der Denninger Anger, der Prinz-Eugen-Park oder die Isarauen laden zu Freizeit und Erholung ein.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken sowie kleinere Cafés und Restaurants. Das nahe gelegene Klinikum Bogenhausen und verschiedene Dienstleistungseinrichtungen ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur des Viertels.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die S-Bahn-Station Johanneskirchen (S8) ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Flughafen München. Ergänzend verkehren die Buslinien 50 und 154, mit direkten Verbindungen zu den U-Bahn-Stationen Arabellapark und Studentenstadt. Über den Mittleren Ring und die A94 ist das gesamte Stadtgebiet bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung & Zukunftsperspektive: Die Erschließung des Nordostens Münchens erfährt durch die neue Tramlinie Johanneskirchen eine erhebliche Aufwertung. Die Strecke zweigt künftig von der bestehenden Linie nach St. Emmeram ab und verknüpft den S-Bahnhof Johanneskirchen direkt mit dem Tramnetz. Diese neue Verbindung schafft nicht nur einen effizienten Zugang zur Flughafen-S-Bahn, sondern optimiert auch die Anbindung an die Innenstadt sowie die benachbarten Stadtviertel deutlich. Für Sie bedeutet dies maximale Mobilität und eine wertsteigernde Infrastruktur direkt vor der Tür.

<https://tram-johanneskirchen.mvg.de/projekt.html>

Die Grimmeisenstraße selbst bietet durch verkehrsberuhigte Abschnitte ein besonders angenehmes und sicheres Umfeld – ideal für Familien mit Kindern. Das Quartier besticht durch gepflegte Grünanlagen, moderne Wohnhäuser und eine hohe Lebensqualität.

<https://v.bayern.de/k3CpT>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Bogenhausen_\(Stadtbezirk\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Bogenhausen_(Stadtbezirk))

<https://de.wikipedia.org/wiki/Bogenhausen>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Johanneskirchen_\(München\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Johanneskirchen_(München))

<https://de.wikipedia.org/wiki/Johanneskirchen>

<https://www.muenchenwiki.de/wiki/Bogenhausen>

<https://www.muenchen.de/stadtteile/bogenhausen.html>

Impressionen







