



81827 München

Waldtrudering:

Zwei hochwertige Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohnungen
in bester Wohnlage BJ 2013



6.250.000 €

Kaufpreis

884 m²

Wohnfläche

1976 m²

Grundstücksfläche

28

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	884 m ²
Grundstücksfläche	1.976 m ²
Zimmer	28
Schlafzimmer	18
Badezimmer	10
separate WCs	6
Balkone / Terrassen	6
Terrassen	4
Stellplätze	16
vermietbare Fläche	884

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.250.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.12.2023
Baujahr (Haus)	2012
Endenergiebedarf	69.50
Primär-Energieträger	BLOCK
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Zwei repräsentative Mehrfamilienhäuser in bester Wohnlage von Waldtrudering
- Hochwertige, massive Bauausführung
- Wohnfläche insgesamt = ca. 884 m² / Balkone und Terrassen zu je 50% angerechnet
- Gesamte Grundstücksfläche = ca. 1.976 m² (zwei real geteilte Grundstücke á ca. 988 m²)
- Baujahr 2012/2013
- Pro Haus 5 Wohnungen = gesamt 10 Wohneinheiten (4 x 2-Zimmer / 4 x 3-Zimmer / 2 x 4-Zimmer)
- Attraktive Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen
- Sonnige Balkone mit Ausrichtung zum Waldrand im Ober- und im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Garten am idyllischen Waldrand
- Kellerabteile für jede Wohnung mit ca. 4 m² bzw. ca. 7 m² Fläche
- Drei Hobbyräume im Untergeschoss (ca. 28 m² und 2 x ca. 18 m² Fläche)
- Tiefgarage mit 16 Einzelstellplätzen und 6 Wallboxes
- Sechs TG-Stellplätze werden vom Eigentümer persönlich genutzt
- Modernes Gas-Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung KWK)
- Hohe Energieeffizienz ca. 69,5 kWh/(m².a)
- Solide Hausverwaltung seit Start der Vermietung in 2013
- Äußerst angenehme Mieterstruktur

Die Mieteinnahmen im Überblick:

Wohnungen / Nettokaltmiete gesamt = 15.930,--

Tiefgarage / Garagenmiete gesamt = 890,--

Gesamtmieteinnahmen = 16.820,-- monatlich = 201.840,-- jährlich

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Parkettboden aus Eiche
- Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Bulthaup Küchen mit Geräten
- Bodengleiche Duschen / attraktive Badausstattung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz
- Elektroausstattung von Gira
- Elektrisch gesteuerte, geräuschlose Rollläden von Warema
- Treppenhaus in Juramarmor mit Trittstufen aus Eiche
- Mauerwerk in Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachkonstruktion in Holz mit Zwischensparrendämmung



Beschreibung

Exklusive, solide Kapitalanlage in Waldtrudering:
Zwei hochwertige Mehrfamilienhäuser in bester Wohnlage

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine absolute Rarität im Münchner Immobilienmarkt.

Die beiden äußerst repräsentativen Mehrfamilienhäuser wurden vom Eigentümer, in Funktion als privater Bauherr, in den Jahren 2012/2013 in hochwertiger und massiver Bauweise im begehrten Stadtteil Waldtrudering, einer der besten Wohnlagen Münchens, errichtet.

Die Lage am idyllischen Waldrand (unverbaubares Naturschutzgebiet), mit dennoch direkter Anbindung und schneller Erreichbarkeit der Münchner City, bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität. Eine optimale Verbindung von naturnahen Wohnen mit bester innerstädtischer Infrastruktur.

Jedes der beiden Häuser streht auf einem real geteilten Grundstück, mit einer Fläche von jeweils ca. 884 m². Somit ergab sich für die attraktive Gestaltung der Freiflächen und der Gartenanlage eine Gesamtfläche von ca. 1.976 m².

In jedem Haus befinden sich fünf sehr gut geschnittene Wohnungen. Im Erdgeschoss bieten die eigenen, komfortablen Gartenanteile eine perfekte Rückzugsmöglichkeit vom oftmals hektischen Alltag. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über sonnige Balkone mit einer tollen Blickausrichtung zum Waldrand. Die absoluten Highlights der beiden Häuser sind die über jeweils eine ganze Etage errichteten Dachgeschosswohnungen, mit ihren beeindruckenden Panoramafenstern und Balkonen.

Beide Häuser werden durch eine helle und geräumige Tiefgarage mit 16 Einzelstellplätzen verbunden. Für die immer mehr an Bedeutung gewinnende E-Mobilität sind bereits 6 Wallboxes installiert worden.

Ein modernes Gas-Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung KWK) sorgt für eine solide Versorgung und führt zu einer hohen Energieeffizienz.

Die jährlichen Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) belaufen sich auf ca. 202.000,--

In Summe bietet Ihnen dieses Angebot beste Voraussetzungen für eine optimale Kapitalanlage.

Lage

Leben in München-Waldtrudering

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich in bester Wohnlage von Waldtrudering, einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens. Die Lage mit ansprechender Nachbarbebauung direkt am Waldrand, in unmittelbarer Nähe zu Wiesen und Feldern, verbindet eine sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität, mit dennoch zentraler Anbindung an die Innenstadt der bayerischen Metropole.

Waldtrudering liegt im Südosten Münchens und bietet den Naturbegeisterten und Ruhesuchenden ein willkommenes Rückzugsgebiet vom oftmals hektischen Alltag.

Die Infrastruktur von Waldtrudering bietet sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Die Perlacher Einkaufspassagen (PEP) bieten perfekte Möglichkeiten zum ausgiebigen Shopping.



Im Umkreis von wenigen Kilometern befinden sich zahlreiche tolle gastronomische Optionen.

Das Angebot von Schulen und Kindergärten ist sehr vielfältig vorhanden: Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Europäische Schule

Von Waldtrudering aus erreicht man die Münchener Innenstadt sowie die wichtigen Autobahnverbindungen zur A8 und A99 mit dem Kraftfahrzeug in wenigen Fahrminuten. Auch der Franz-Josef-Strauss-Flughafen (A9) und die Messe (A94) sind über die A99 somit schnell erreichbar.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. In die Münchener Innenstadt gelangt man somit entspannt und schnell mit der nahen U- und S-Bahnverbindung, die man mit dem Bus sehr gut erreicht.

Fazit: Waldtrudering verbindet höchste Wohnqualität und Freizeitwert mit einer zentralen Anbindung an die Innenstadt der bayerische Metropole München.





































































