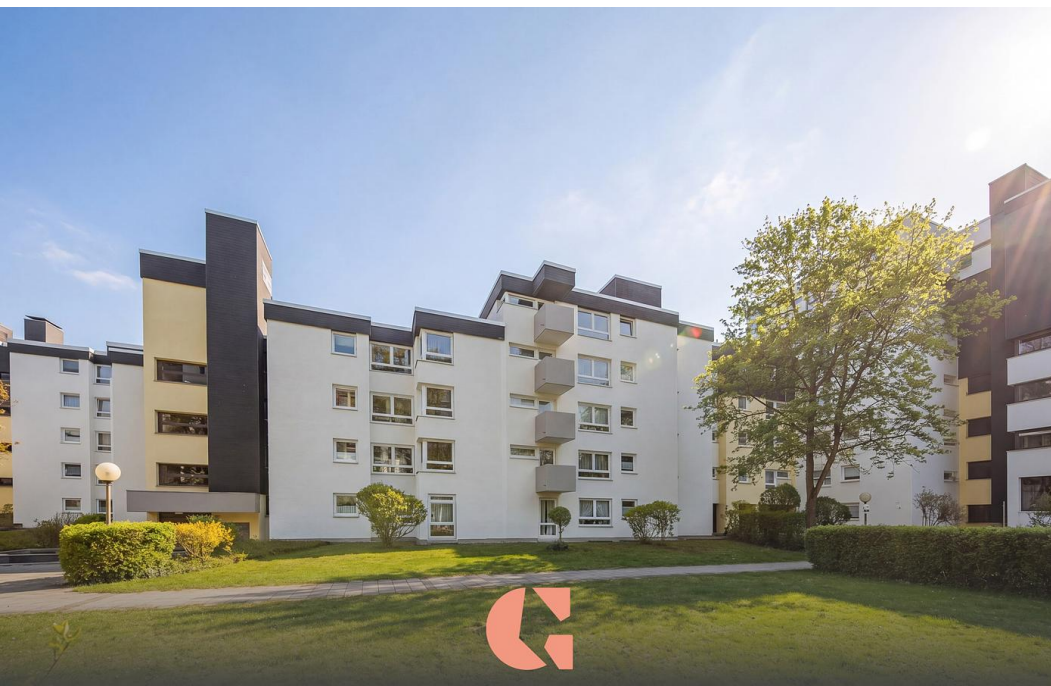


81375 München

Ihr Investment: vermietete 2-Zimmer-Wohnung zentral in Neuhadern



Kaufpreis
330.000 €

Wohnfläche
60,5 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

James Winter
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	62,79 m ²
Wohnfläche	60,5 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	60.5

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Außencourtag	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.08.2028
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	161.00

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Objekt-Titel

Ihr Investment: vermietete 2-Zimmer-Wohnung zentral in Neuhadern

Lage-Beschreibung

Hadern, im Südwesten von München gelegen, zählt zu den gewachsenen und beliebten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägte Bebauung aus. Zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zum Westpark bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Viertels.

Online-ID:
VNSUTSQC

Objekt-Nr.:
8279-JW



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Trotz der ruhigen Wohnlage verfügt Hadern über eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Zudem befindet sich mit dem Klinikum Großhadern eines der größten Universitätskliniken Europas im Stadtteil, was den Standort zusätzlich aufwertet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U-Bahn-Linie U6 gut gewährleistet, welche eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt bietet. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Viertel. Mit dem Auto besteht über den Mittleren Ring sowie die nahegelegenen Autobahnen A96 und A95 eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Hadern verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und zählt damit zu den gefragten Wohnlagen im Südwesten der Stadt.

Ausstattungs-Beschreibung

Hinweis: Die Bilder sind digital bereinigt worden. Die Wohnung ist derzeit vermietet und somit möbliert:

- Gas-Zentralheizung
- vermietet seit 01.04.2023
- monatliche Kaltmiete € 950,00
- Laminat in den Wohnräumen
- Badezimmer ca. 1990er-Jahre
- Einbauküche mit Elektrogeräten inklusive
- Loggia in ruhiger Südausrichtung
- Personenaufzug (Bj. 2025)
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (kürzlich erneuert)
- Kellerabteil
- abschließbarer TG-Einzelstellplatz

Objektbeschreibung

Diese gepflegte vermietete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine attraktive Lage. Die Wohnung befindet sich in einem 1974 erbauten Mehrfamilienhaus und bietet auf rund ca. 61 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Über die zentrale Diele werden sämtliche Räume komfortabel erschlossen und schaffen eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Angrenzend eröffnet der separate Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia einen angenehmen Ort für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise.

Ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile bietet die separate Küche. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien schafft.

Als ruhiger Rückzugsort präsentiert sich das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 16 m². Hier finden sowohl ein großes Bett als auch ein Kleiderschrank bequem Platz.

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, das sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung einfügt.

Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, separatem Essbereich, Loggia und praktischem Abstellraum macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Investition.

Abgerundet wird das Angebot mit einem separaten Kellerabteil und einem abschließbaren Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist seit 01.04.2023 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt monatlich € 950,00, die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf ca. € 150,00.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt € 330.000,-.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 161.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

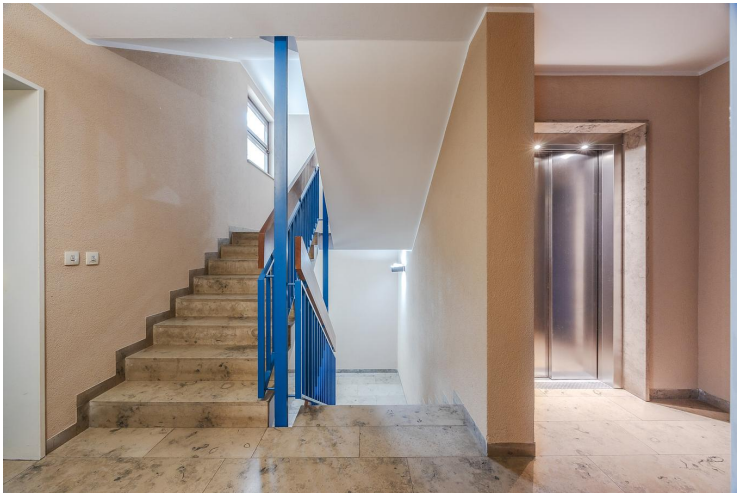
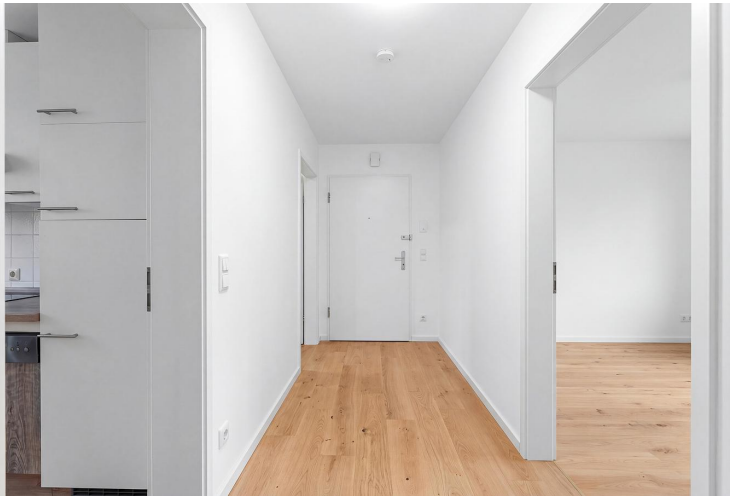
Die Energieeffizienzklasse ist F.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertriebs
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 94
james.winter@grafimmo.de