

81737 München

Investieren oder einziehen: 1-Zimmer-Wohnung in Neuperlach mit Balkon & Stellplatz – 4,8 % Rendite



Kaufpreis
247.000 €

Wohnfläche
33 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	247.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	132.00
Primär-Energieträger	FERN

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Investieren oder einziehen: 1-Zimmer-Wohnung in Neuperlach mit Balkon & Stellplatz – 4,8 % Rendite

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich am Annette-Kolb-Anger im Münchner Stadtteil Neuperlach, einem der größten und vielseitigsten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Neuperlach steht für urbanes Wohnen im Grünen, eine hervorragende Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die Innenstadt – Eigenschaften, die den Stadtteil sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern sehr beliebt machen.

Online-ID:
GBYNKVQQ

Objekt-Nr.:
1000-81



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Im näheren Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: vom täglichen Bedarf bis hin zum PEP Einkaufszentrum, das mit über 100 Geschäften, Cafés und Restaurants ein urbanes Zentrum Neuperlachs bildet. Ärzte, Apotheken und Schulen sind ebenfalls in direkter Nähe vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Stadtteils.

Für Freizeit und Erholung bietet Neuperlach großzügige Grünflächen, Spielplätze und den weitläufigen Ostpark – ein beliebtes Naherholungsgebiet mit See, Biergarten und vielfältigen Sportmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mit der U-Bahn-Linie U5 (Neuperlach Zentrum / Neuperlach Süd) gelangen Sie in rund 15 Minuten in die Münchner Innenstadt. Mehrere Buslinien sowie die Nähe zu A8 und A99 runden die optimale Lage ab.

Damit vereint Neuperlach hohe Lebensqualität, urbane Vielfalt und beste Anbindung – ein Stadtteil, der kontinuierlich an Attraktivität gewinnt.

Objektbeschreibung

Diese helle 1-Zimmer-Wohnung erzählt ihre eigene kleine Geschichte: Sie wartet auf einen neuen Eigentümer, der ihren besonderen Charme erkennt und die Vorzüge dieser gepflegten Immobilie zu schätzen weiß.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bietet genügend Raum für individuelles Wohnen und überzeugt durch eine angenehme Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert – ideal für entspannte Stunden, ob am Morgen mit einer Tasse Kaffee oder am Abend zum Ausklang des Tages.

Die Kochnische ist funktional mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Das Badezimmer mit Dusche präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Stil.

Ein Stellplatz sowie ein separates Kellerabteil runden das Angebot ab und machen die Wohnung auch in praktischer Hinsicht zu einer attraktiven Wahl.

Nutzung & Perspektive

Ob als Kapitalanlage mit solider Vermietbarkeit oder als eigener Rückzugsort: Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort, Licht und Funktionalität auf kleinem, aber durchdachtem Raum. Sie ist eine Einladung, Stadtleben mit Ruhe und Behaglichkeit zu verbinden.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung im Überblick – durchdacht & vorteilhaft für Käufer

Wohnfläche ca. 33 m²

– kompakt, überschaubar und bestens geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Wohnung im Erdgeschoss

– bequem und stufenarm erreichbar, ideal für alle Altersgruppen.

Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz

– komfortabel, wettergeschützt und ein klarer Mehrwert in jeder Vermietung.

Kellerabteil

– zusätzlicher Stauraum für Persönliches, Sportgeräte oder Saisonutensilien.

Gemeinschaftliche Flächen (Wasch- und Trockenraum)

– spart Platz in der Wohnung und erhöht den praktischen Nutzen.

Balkon zur Westseite

– sonnig am Nachmittag und Abend, ideal zum Entspannen nach Feierabend.

Gemütlicher Wohn- und Essbereich

– hell, freundlich und flexibel nutzbar für verschiedene Wohnkonzepte.

Kleine Kochnische mit Fenster

– praktisch, hell und funktional für den Alltag.

Praktischer Einbauschränk im Flur

– cleverer Stauraum, der Ordnung schafft und Fläche spart.

Innenbad mit Dusche

– zeitlos, pflegeleicht und sofort nutzbar.

Böden aus Laminat und Fliesen

– pflegeleicht, robust und optisch ansprechend.

Guter Zustand der Immobilie

– sofort bewohnbar, kein akuter Renovierungsbedarf.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 247.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(247.000,00 Euro Wohnung + 23.000,00 Euro für den Stellplatz = 270.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

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 1970 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Hinweis zum Grundriss

Bitte beachten Sie: Der im Exposé dargestellte Grundriss entspricht dem ursprünglichen Aufteilungsplan. In der tatsächlichen Nutzung wurde die Wand in der Kochnische geschlossen, sodass ein separater, kompakter Küchenbereich entstanden ist.

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.

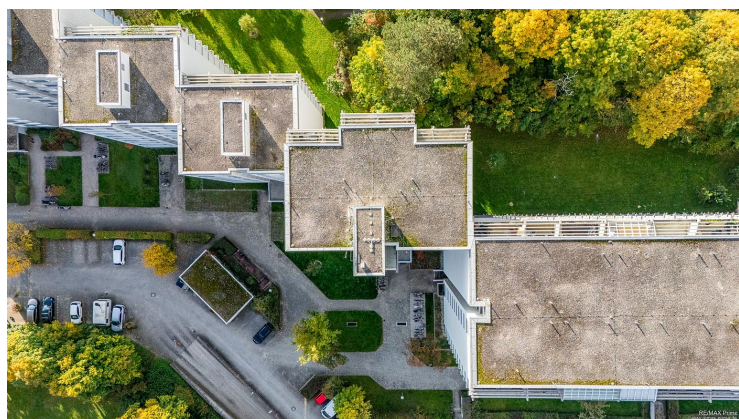
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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: 07.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Kristina Kühn
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 785

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 785**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

KK

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de