



81927 München

Elegante Dachgeschoss Maisonettewohnung in Engelschalking



450.000 €

Kaufpreis

45,53 m²

Wohnfläche

60,19 m²

Nutzfläche

1,5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Laurits Friedrichsohn
Tel.: 089 749830-13
l.friedrichsohn@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,53 m²
Nutzfläche	60,19 m²
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,2 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Kaltmiete	1.050 €
Warmmiete	1.295 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	330 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.06.2018
gültig bis	20.06.2028
Baujahr (Haus)	1991
Energieverbrauchskennwert	88.7
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- großer Kellerraum
- Duplex-Stellplatz
- Balkon
- Küche
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum



Beschreibung

Entdecken Sie diese charmante Maisonette-Wohnung zum Kauf, die Komfort, Stil und solides Wertsteigerungspotenzial vereint. Mit ca. 55 m² Wohnfläche, 1,5 Zimmern, Schlafzimmer, Bad und Einbauküche eignet sich diese Immobilie hervorragend für Singles oder Paare – ebenso wie für Kapitalanleger, die eine nachhaltig vermietbare Wohnung in gefragter Lage suchen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre Maisonette-Bauweise, die für eine offene, großzügige Raumgestaltung sorgt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche schafft ein einladendes Ambiente. Im oberen Bereich befindet sich das ruhige Schlafzimmer – ein idealer Rückzugsort über den Dächern.

Beheizt wird das Gebäude über eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung, die für gleichmäßige Wärme und geringe Wartungskosten sorgt. Ein praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz kann für 20.000 € miterworben werden – ein klarer Pluspunkt für Mieter oder Selbstnutzer mit Pkw.

Dank der gefragten Wohnlage, der soliden Bauweise und des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses bietet diese Wohnung beste Voraussetzungen für eine renditestarke und zukunftsichere Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Englschalking, einem beliebten Stadtteil im Münchner Osten, der durch seine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. In fußläufiger Entfernung liegt die S-Bahn-Station Englschalking (Linie S8), von der aus Sie sowohl das Münchner Stadtzentrum als auch den Flughafen in kurzer Zeit bequem erreichen.

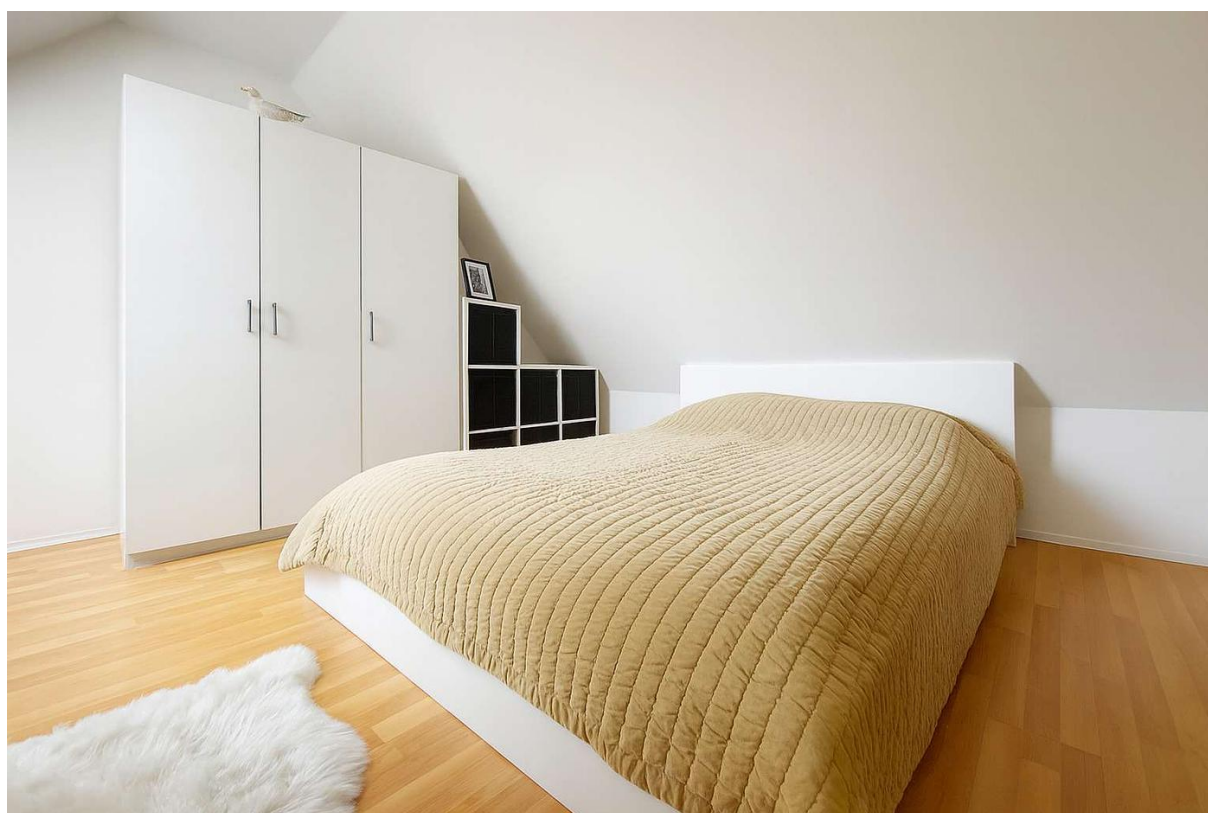
Auch die Buslinien 154, 184 und N72 sorgen für eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile und machen die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Studierende besonders attraktiv.

Im direkten Umfeld finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie verschiedene Cafés und Restaurants. Für Familien stehen Schulen, Kindergärten und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Darüber hinaus bietet das beliebte Cosima-Bad mit seinem Hallen- und Freibad eine willkommene Möglichkeit zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung macht diese Lage zu einem idealen Wohnort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine langfristig stabile Vermietbarkeit setzen.

Sonstige Angaben

- die gesamte Tiefgarage sowie der Stellplatz wurden 2025 umfassend saniert
- der TG-Stellplatz ist für monatlich 65€ vermietet







GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

