

81735 München

München-Neuperlach: 4,8 % Bruttorendite – Möblierte Kapitalanlage mit Komfort & Perspektive



Kaufpreis
200.000 €

Wohnfläche
23 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	23 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	143.00

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Friedrich-Engels-Bogen – Anspruchsvolle Kapitalanlage mit Komfort und Perspektive

Diese vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss vereint solide Werthaltigkeit mit urbanem Wohnkomfort. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis auf die Wohnebene. Die Wohnung präsentiert sich als ideale Kapitalanlage mit sicherer Vermietbarkeit – in einer Lage, die Lebensqualität und praktische Vorteile gleichermaßen vereint.

Wohnqualität im Detail:

- Helles 1-Zimmer-Apartment mit klarer Raumaufteilung und Zugang zum Balkon
- Kochnische mit funktionaler Küchenzeile – bereits in die Vermietung integriert
- Modernes Bad mit Dusche – kompakt, gepflegt, zeitlos
- Praktische Diele mit Platz für Garderobe
- Balkon – ein Rückzugsort in luftiger Höhe

Online-ID:
CGXFQLPC

Objekt-Nr.:
1000-43



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besondere Annehmlichkeiten der Wohnanlage:

Das Haus bietet mehr als nur Wohnen: ein hauseigenes Schwimmbad und eine Sauna stehen den Bewohnern zur Verfügung – ein Privileg, das in innerstädtischen Wohnanlagen selten zu finden ist und den Wohnwert zusätzlich steigert.

Nutzung & Perspektive

Die Wohnung ist aktuell vollmöbliert vermietet. Damit profitieren Sie als Kapitalanleger von einem laufenden, unkomplizierten Investment mit stabilen Einnahmen. Gleichzeitig sichern Sie sich ein Objekt, das bei Bedarf auch für spätere Eigennutzung attraktiv ist.

Objekt-Titel

München-Neuperlach: 4,8 % Bruttorendite – Möblierte Kapitalanlage mit Komfort & Perspektive

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Friedrich-Engels-Bogen in München-Neuperlach – einem Stadtteil, der für seine durchdachte städtebauliche Planung und die sehr gute Infrastruktur bekannt ist. Hier verbindet sich urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Anbindung: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station Neuperlach Zentrum (U5) sowie diverse Busverbindungen. Von hier aus gelangen Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch die Autobahnen A8 und A99 sind in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler oder Investoren, die Wert auf eine exzellente Verkehrsanbindung legen.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Einkaufszentren, Supermärkte, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das PEP Einkaufszentrum, eines der größten Shopping-Center Münchens, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Der Stadtteil Neuperlach bietet zudem eine sehr gute soziale und kulturelle Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Weitläufige Grünflächen und Parks wie der Ostpark laden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung ein – eine willkommene Abwechslung zum urbanen Alltag.

Fazit: Die Lage am Friedrich-Engels-Bogen bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort, hervorragender Infrastruktur und Freizeitwert – ein Standort, der Investoren sichere Vermietbarkeit und Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld garantiert.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights im Überblick:

- 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 23 m² Wohnfläche – kompakt, funktional und optimal vermietbar
- Obergeschoss mit Aufzug – komfortabler Zugang ohne Treppensteigen
- Vollmöbliert vermietet – inklusive Küchenzeile – sofortige Einnahmen, kein zusätzlicher Investitionsbedarf
- Balkon mit schönem Ausblick nach Osten – angenehmer Start in den Tag mit Morgensonne
- Saniert und gepflegt – werthaltige Substanz für nachhaltige Rendite
- Moderne Bodenbeläge (Laminat) – pflegeleicht und langlebig
- Badezimmer mit Dusche, erneuert 2023 – zeitgemäß, frisch und wertsteigernd
- Praktische Diele – effizient genutzter Eingangsbereich
- Exklusive Annehmlichkeiten: Schwimmbad und Sauna im Haus – seltene Extras, die den Wohnwert erheblich erhöhen
- Attraktive Kapitalanlage – solide Vermietbarkeit und sichere Rendite
- Außenstellplätze sind bei Bedarf über die Hausverwaltung anmietbar

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 angegebene Wohnfläche auf Plausibilität überprüft. Eine Haftung für die Angaben Dritter können wir nicht übernehmen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1971 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

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: 17.06.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





RE/MAX
Prime

**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



**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