

81927 München

Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Ostbalkon in München-Bogenhausen – ca. 3,79 % Rendite



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

Kaufpreis

677.000 €

Wohnfläche

94 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	677.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-08-08
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	160.00

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Ostbalkon in München-Bogenhausen – ca. 3,79 % Rendite

Lage-Beschreibung

Die Freischützstraße liegt im Münchner Stadtteil Johanneskirchen und damit im begehrten Stadtbezirk Bogenhausen. Die Lage verbindet auf angenehme Weise eine gewachsene Wohnstruktur mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten Anbindung an das Münchner Stadtgebiet. Johanneskirchen gehört offiziell zu den sieben Bezirksteilen Bogenhausens.

.....
Online-ID:
KEGVNBNP
.....

Objekt-Nr.:
1000-274
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Nahversorgung. Ein REWE-Supermarkt befindet sich direkt um die Ecke und damit nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten entlang der Freischützstraße ergänzen das Angebot und machen viele Besorgungen auch ohne Auto unkompliziert möglich.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt. Der S-Bahnhof Johanneskirchen ist von der Freischützstraße aus schnell erreichbar. Mit der S8 besteht eine direkte Verbindung sowohl in Richtung Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen München. Ergänzend sorgen die Busverbindungen im Umfeld für eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Stadtteile und weiterer Verkehrsknotenpunkte.

Wer seine Freizeit gerne im Grünen verbringt, findet rund um Johanneskirchen attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Die weitläufigeren Freiräume im Münchner Nordosten sowie die Grünanlagen des nahe gelegenen Prinz-Eugen-Parks bieten moderne Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Generationen. Rund ein Drittel des Prinz-Eugen-Parks besteht aus öffentlichen Grünflächen.

Auch der Englische Garten ist von Bogenhausen aus gut erreichbar und zählt mit seinen weitläufigen Wiesen, Wegen und Biergärten zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Münchens.

Die Freischützstraße verbindet damit genau das, was im Münchner Alltag besonders gefragt ist: kurze Wege zum Einkauf, eine gute öffentliche Anbindung und attraktive Freizeitmöglichkeiten im Grünen – ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen mit durchdachtem Grundriss und viel Licht

Diese 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, einem vorteilhaften Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Bequem mit dem Personenaufzug erreichbar, präsentiert sich die Wohnung nach ihrer Sanierung im Jahr 2021 in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Bereits der großzügige Eingangsbereich schafft eine klare Struktur und verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf angenehme Weise miteinander. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Ostbalkon, dessen Verglasung einen zusätzlichen geschützten Aufenthaltsbereich schafft und die Nutzung über einen längeren Zeitraum im Jahr ermöglicht.

Die separate Küche ist sowohl über den Flur als auch direkt vom Wohnzimmer erreichbar und mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese praktische Verbindung schafft kurze Wege und fügt sich ideal in den durchdachten Grundriss der Wohnung ein.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Ein separates WC ergänzt die funktionale Raumaufteilung und bietet insbesondere im Familienalltag einen spürbaren Mehrwert.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Eine Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, eine klare Raumstruktur und ein helles Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die angegebene Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten bereitgestellten Angaben und Berechnungen wird keine Haftung übernommen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1969 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: 14.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Die Highlights & Ihr konkreter Nutzen: großzügig, modernisiert und bereits solide vermietet

- Großzügige 4-Zimmer-Wohnung: circa 94 m² Wohnfläche laut Teilungserklärung bieten viel Platz und einen durchdachten Grundriss für unterschiedliche Lebensmodelle.
- Vier Zimmer mit vielseitiger Nutzung: Drei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder eine spätere Eigennutzung.
- Baujahr des Hauses 1968: Ein gewachsenes Mehrfamilienhaus in etablierter Münchner Wohnlage.
- Sanierung im Jahr 2021: Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand.
- Große Fenster in jedem Raum: Viel Tageslicht sorgt für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Fußbodenheizung: Die angenehme Wärmeverteilung über den Boden sorgt für hohen Wohnkomfort und unterstützt ein behagliches Raumgefühl.
- Großzügiger Ostbalkon über nahezu die gesamte Länge der Wohnung: Ein außergewöhnlich großzügiger Außenbereich mit viel Platz für Frühstück, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien.
- Verglaster Balkon: Die Verglasung schafft zusätzlichen Schutz vor Wind und Wetter und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Balkons spürbar.
- Fernwärme: Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme.
- Wasch- und Trockenraum im Haus: Praktische Gemeinschaftsflächen entlasten den Wohnbereich und schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.
- Eigenes Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände, Vorräte oder saisonale Ausstattung.
- Tiefgaragenstellplatz: Ein geschützter Stellplatz direkt im Haus ist gerade in München ein wertvoller und komfortabler Bestandteil der Immobilie.
- Bereits vermietet – interessant für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 677.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

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

(677.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 702.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

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!

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



