



80933 München

Attraktives Dreifamilienhaus mit stabilem Vermietungspotenzial und Entwicklungschancen



1.395.000 €

Kaufpreis

259,08 m² **648 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	259,08 m ²
Gesamtfläche	331,04 m ²
Grundstücksfläche	648 m ²
sonstige Fläche	71,96 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	259
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Kaltmiete	3.642 €
Warmmiete	4.229,7 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	4.194,88 €
Kaufpreis / qm	5.384,44 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,785% inkl.
X-fache	31.96
Nettorendite ist	3,13 %
Mieteinnahmen ist	43.644 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.09.2016
gültig bis	11.09.2026
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	82.9

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2005
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus (ohne WEG-Teilung)
- 3 Wohneinheiten mit je 3-Zimmern
- Massivbauweise
- Baurecht nach §34 BauGB
- Baujahr 1967 / Umbau-Sanierung 1996 - 1998
- Grundstücksgröße: 648 m²
- Wohnfläche gesamt: 259,08 m²
- Jahresnettokaltmiete aktuell: 43.644 €
- Fenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung (ca. 1998)
- Rollläden manuell
- Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne (ca. 1998)
- Gäste-WCs
- Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Zwei Balkone mit Süd- oder Ost-Ausrichtung
- Ein Kellerraum je Wohneinheit
- Gemeinschaftlicher Hobbyraum und Waschküche mit eigenen Stellplätzen
- Garage mit zwei Stellplätzen (hintereinander)
- 3 Außenstellplätze
- Gas-Zentralheizung (Bj. 2005)
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- DG-Aufstockung und neuer Dachstuhl plus Dämmung 12 cm (ca. 1996)
- Alle Leitungen im Gebäude ca. 1997 neu verlegt (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)



Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich, nahe der zentralen Schleißheimer Straße, in einer ruhigen 30er Zone von München-Feldmoching. Das Gebäude wurde noch nicht nach WEG geteilt und liegt auf einem ca. 648 m² großen Grundstück. Das Haus selbst wurde im Jahr 1967 errichtet und 1996-1998 ausgebaut bzw. aufwändig saniert. Seither wurden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig durchgeführt.

Die insgesamt 259,08 m² Gesamtwohnfläche erstrecken sich über drei Wohnungen mit jeweils 3-Zimmern und einem fast identischen Grundriss. Tageslichtbäder, Gäste-WCs und große Wohnküchen zeichnen die Einheiten aus. Zusätzlich sind sie entweder mit einem gemütlichen Balkon oder einer sonnigen Terrasse ausgestattet und befinden sich alle in einem sehr gepflegten Zustand.

Der großzügige Garten wird von allen Mietern genutzt und gemeinsam gepflegt. Im Untergeschoss befindet sich der gemeinschaftliche Hobbyraum, eine Waschküche mit eigenen Stellplätzen sowie die drei großzügigen Kellerräume und die Technik des Hauses.

Die Wohnungen in Erd- und Dachgeschoss sind seit langer Zeit gut vermietet, die Mieter im Obergeschoss wohnen seit ca. 3 Jahren dort. Insgesamt liegt die Jahresnettokaltmiete aktuell bei 43.644 €.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer zentraler Wohnlage von München-Feldmoching. Durch die gute Infrastruktur sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise das MIRA Einkaufszentrum schnell erreichbar. Vereinzelt Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in naher Umgebung.

Schulen wie Grundschule, Realschule oder die Fachoberschule sowie ein Kindergarten befinden sich ebenso im Umkreis. Für sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Sportpark mit Basketball-, Tennis- und Fußballfeldern ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Münchner Innenstadt oder den Flughafen erreichen Sie unkompliziert über die U-Bahn-Station "Dülferstraße", welche lediglich 4 Min zu Fuß entfernt liegt. Alternativ steht auch eine S-Bahn- ("Feldmoching") oder Bus-Anbindung zur Verfügung.

Mit dem Auto erreichen Sie schnell das Autobahnnetz und haben damit eine schnelle Verbindung an alle Nah- und Fernziele.

Sonstige Angaben

Die Aufteilung im Detail:

- EG: 94,18 m²
- OG: 90,45 m²
- DG: 74,45 m²

- Kaltmiete EG: 1.032 € (inkl. Außenstellplatz) zzgl. 137,70 € NK
- Kaltmiete OG: 1.350 € zzgl. 250 € NK
- Kaltmiete DG: 1.200 € zzgl. 55 € Garage zzgl. 200 € NK







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER























RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

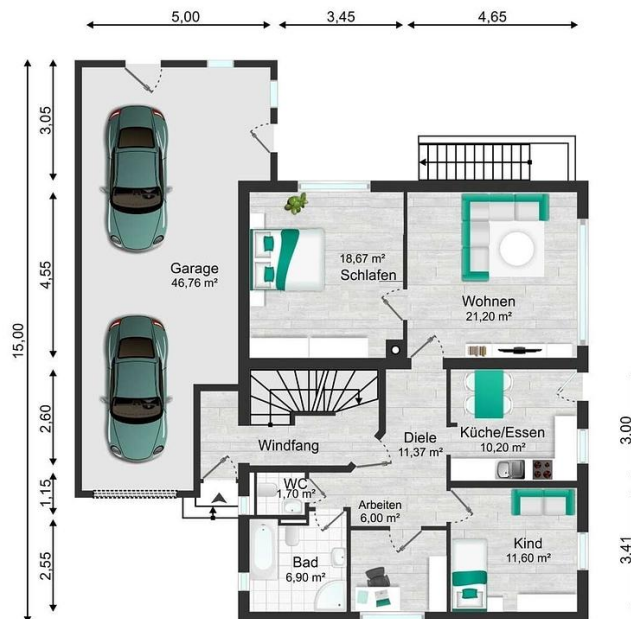




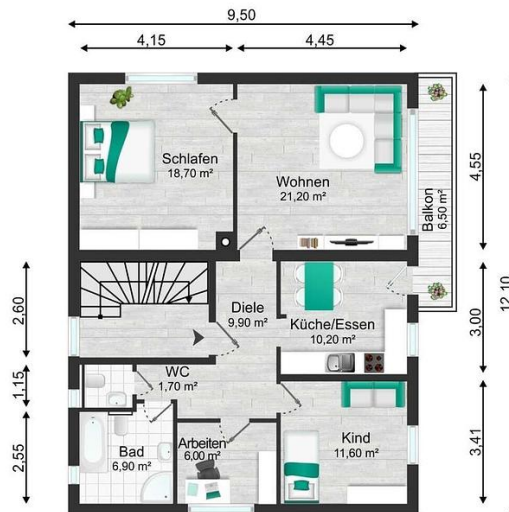




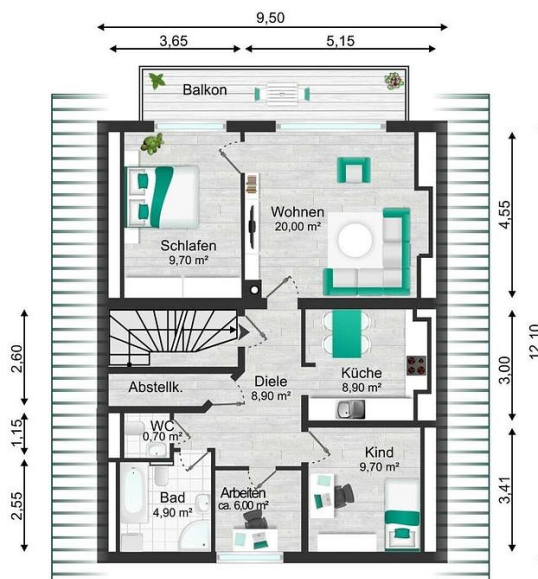
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



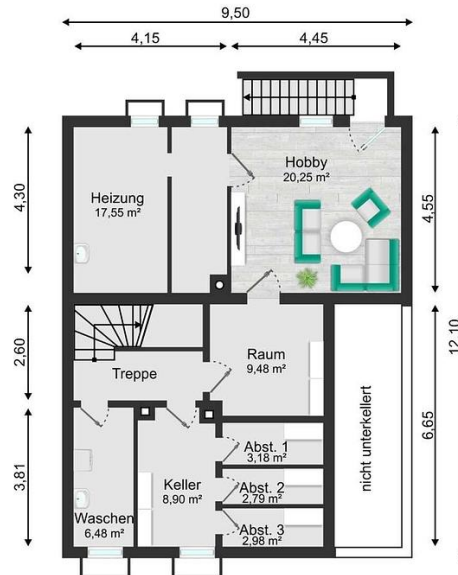
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER