

81737 München

Zur Kapitalanlage oder Eigennutzung – 4,4 % Rendite:1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Stellplatz



Kaufpreis
277.000 €

Wohnfläche
40 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	277.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Zur Kapitalanlage oder Eigennutzung – 4,4 % Rendite:1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Stellplatz

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.

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.

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Online-ID:
TQHGHSTTS

Objekt-Nr.:
1000-47



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche ca. 40 Quadratmeter
- Einladende Diele mit praktischem Schnitt und Platz für Garderobe.
- Bad mit moderner Duschkabine – kompakt, funktional und gepflegt.
- Praktische Küche – perfekt integriert für effizientes Kochen.
- Großzügiger Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet und mit Zugang zum Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort ins Freie bietet.
- Balkon mit Weitblick zur Westseite– ein Plus an Lebensqualität.
- Stellplatz – bequem und wertsteigernd.
- Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 277.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

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

(277.000,00 Euro Wohnung + 23.000,00 Euro für den Stellplatz = 300.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses verbindet urbanen Komfort mit einer soliden Investition. Ob als sichere Kapitalanlage oder als charmante Stadtwohnung für den eigenen Lebensmittelpunkt – dieses Apartment überzeugt durch seine gelungene Mischung aus Funktionalität und Wohnqualität.

Ein Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie, während Stellplatz und Kellerabteil wertvolle Extras sind, die den Alltag komfortabler machen.

Besonderheiten

- Gepflegte Wohnanlage in ruhiger Lage – mit Aufzug für höchsten Komfort
- Sehr guter Allgemeinzustand – sofort nutzbar und ohne Renovierungsstau
- Attraktive Balance: sichere Rendite heute, flexible Eigennutzung morgen

Nutzung & Perspektive

Als Kapitalanlage bietet die Wohnung zuverlässige Vermietbarkeit bei gleichzeitig geringen Instandhaltungskosten. Für Eigennutzer eröffnet sich die Möglichkeit, später selbst einzuziehen und in einem hellen, gemütlichen Zuhause den urbanen Lebensstil mit Ruhe und Wohnkomfort zu verbinden.

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 1972 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.

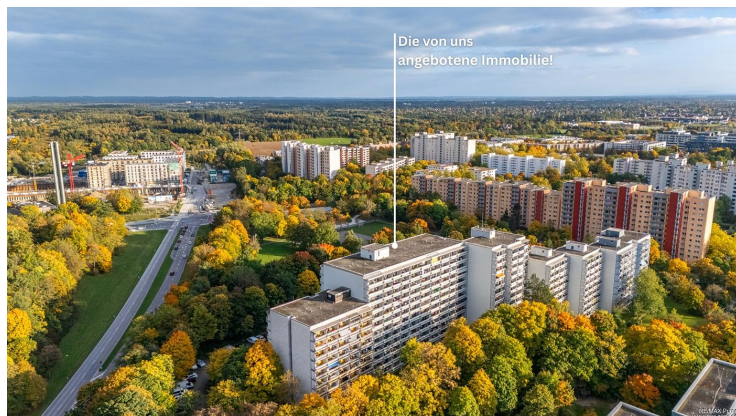
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie 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: 24.02.2026 - 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

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