

# Exposé

## Wohnung in München

### Schöne, lichtdurchflutete voll möblierte zwei Zimmer Wohnung in Ludwigsvorstadt



Objekt-Nr. OM-342633

#### Wohnung

Verkauf: **880.200 €**

Ansprechpartner:  
Petra Grunder

Paul Heyse Str. 33c  
80337 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	63,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, moderne Wohnung befindet sich im 2.OG. Die offene Gestaltung bietet durch den Wohn,- Arbeits- und Esszimmerbereich mit voll ausgestattetem Küchenblock, einen wunderschönen und angenehm großen Raum. Das Ecksofa kann bequem ausgezogen und somit als Gästebett genutzt werden. Das benötigte Bettzeug und Diverses findet Platz im Bettkasten.

Die Wohnung ist komplett möbliert, einschliesslich Beleuchtung in allen Räumen. Im Eingangsbereich gibt es Schuhschränke ,sowie eine Garderobe mit großem Spiegel.

Das gemütliche Schlafzimmer ist ausgestattet mit einem 180x200cm Bett mit Taschenfederkernmatratze, Topper, kl. Nachttische, ein gepoltsterter moderner Schaukelsessel und einem hochwertig eingerichteten grossen Kleiderschrank.

Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet eine Oase der Ruhe nach einem langen Tag. Die genaue Ausstattung finden Sie unten.

Ein Stellplatz für Ihr Auto sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das Badezimmer ist mit einem Fenster zum Lüften und einer Badewanne mit Duschvorrichtung ausgestattet, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Diese Wohnung vereint Komfort, Stil und Funktionalität und ist ideal für alle, die das Besondere suchen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das Ihnen wertvollen Stauraum bietet.

Aktuell ist diese wunderschöne Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenplatz an eine Person bis zum 01.04.2026 vermietet, könnte aber sofort bezogen werden.

Die Jahreskaltmiete beträgt zur Zeit 24.780€

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung ca. 63qm und ca 6qm Kellerraum 870.200.- €

TG Stellplatz als Vierfachparker: 39.000,- €

Bewegliche Möbilierung: 10.000,- €

-----  
919.200,- €

## Ausstattung

- elektrische Fensterrollläden
- hochwertiges Parkett
- sehr lichtdurchflutet durch breite , bodentiefe Fensterfronten
- Einbauküche mit Kühl/Gefrierschrank und Elektrogeräten, Deko
- Bad mit Waschmaschinenanschluss,gr. Spiegel und verglaste Duschbadewanne, Deko
- Deckenleuchten und weiße Gardinen in allen Räumen
- Wohnbereich mit Fernseher, Ausziehcouch, Design- Holztisch, Deko
- Essbereich mit Eichentisch, Eichenbank, 4 Designersessel, Deko
- Arbeitsbereich mit Regal und Schreibtisch, Deko
- Flur mit 2 Schuhschränken, gr. Spiegel und Garderobe, Deko

- Schlafzimmer mit 180x200cm Bett, Taschenfederkernmatratze und Topper, Beistelltische, moderner Polster-Schaukelsessel, hochwertig ausgestatteter Schrank
- Balkon mit 2 Teakholzstühlen, Holz-Beistelltisch
- Fahrradraum im Keller
- Kellerabteil
- hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung
- uvm....

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie ist bis zum 01.04.2026 lukrativ vermietet, kann aber auch zur Eigennutzung, sowie als eine Kapitalanlage betrachtet werden. Hierbei sind die Wertsteigerungen durch den Grund und Boden interessant und mit den Mieteinnahmen gemeinsam ein interessantes Investment. In den letzten Jahren betrug die Wertsteigerungen der Immobilie ca. 5 % pro Jahr.

"Ökonomen rechnen weltweit mit stark steigenden Immobilienpreisen - im Schnitt um neun Prozent pro Jahr in den nächsten zehn Jahren. In Deutschland werden danach Zuwächse von 7,2 Prozent erwartet" sagte ifo-Forscher Timo Wochner

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zweiter Reihe zur Paul-Heyse-Straße und profitiert von der ruhigen Lage, da ein vorgelagertes Gebäude den Straßenverkehr abschirmt. Auf dem Balkon können Sie entspannte Stunden verbringen und die Ruhe genießen. Dank der zentralen Lage erreichen Sie den Hauptbahnhof sowie die Innenstadt in wenigen Gehminuten. Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was eine schnelle und bequeme Mobilität gewährleistet. Ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum urbanen Leben suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich





# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Bad



Bad/ Handtuchheizkörper



# Exposé - Galerie

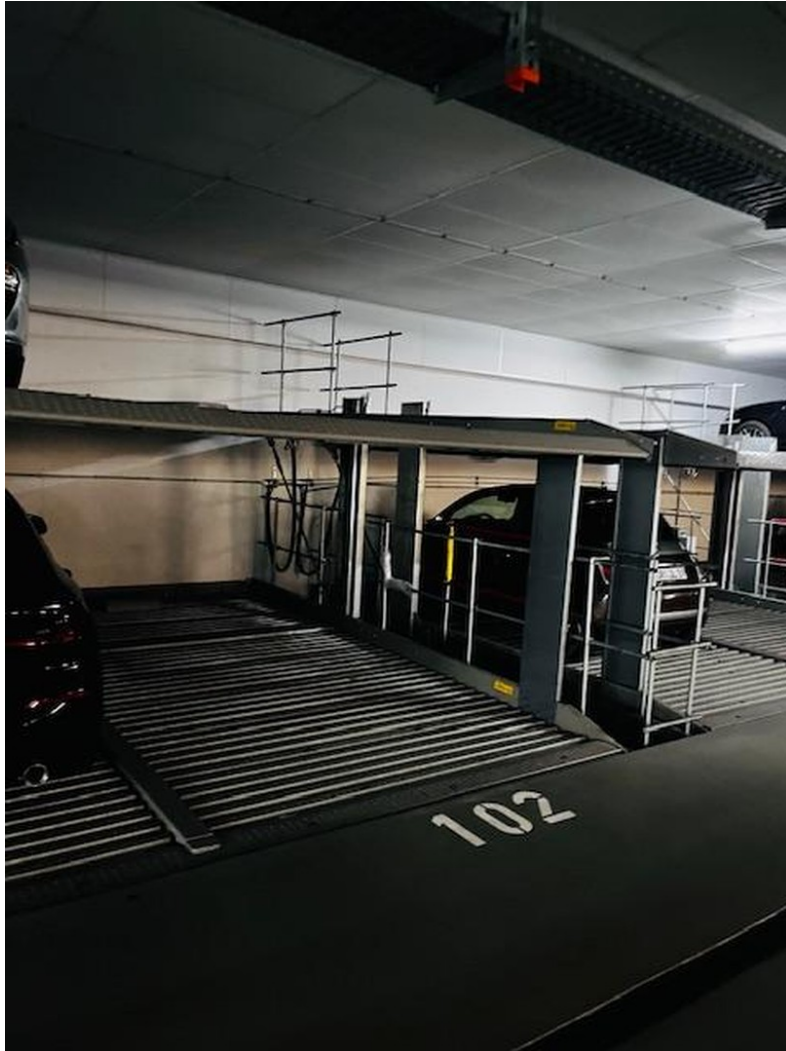


Garderobe im Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Duplexparkplatz