

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### 1-Zimmer-Appartement (46 m<sup>2</sup>) im ruhigen Rückgebäude inkl. Keller & Einbauküche



Objekt-Nr. OM-412528

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Karaboga  
Telefon: 0171 2868588  
Mobil: 0171 2868588

80339 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1910
Etagen	3
Zimmer	1,00
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	400 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 1-Zimmer-Appartement mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss des ruhigen Rückgebäudes eines historischen Mehrfamilienhauses in der beliebten Schwanthalerhöhe / Westend.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt bereits vor und bewertet die Immobilie mit einem Marktwert von 460.000 Euro.

Die Wohnung liegt zum begrünten Innenhof und bietet einen klar strukturierten Grundriss:

einen großzügigen Wohn-/Schlafraum (33,40 m<sup>2</sup>), eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen kleinen Flur. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,78 m, was der Wohnung ein angenehmes Raumgefühl verleiht.

Das Gebäude stammt ca. aus 1910 und wurde in den Jahren 1986 und 2003 umfassend modernisiert. Die Wohnanlage wird regelmäßig instandgehalten.

Im Kaufpreis enthalten:

- ✓ Einbauküche
- ✓ Privates Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>)

Die Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage oder Eigennutzung dank zuverlässiger Vermietung und attraktivem Mietsteigerungspotenzial.

## Ausstattung

Einbauküche inklusive

Laminatboden im Wohnbereich

Bad mit Badewanne, teilgefliest

Waschmaschinenanschluss im Bad

Holzfenster mit Isolierverglasung

Gas-Zentralheizung

Kellerabteil im Kaufpreis enthalten

Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt bereits vor und bewertet die Immobilie mit einem Marktwert von 460.000 Euro.

Die Wohnung wurde ab November 2023 neu vermietet.

Der Mietvertrag begann mit einer Warmmiete von 1.430 € (Kaltmiete entsprechend höher).

Nach einiger Zeit kam es zu einer persönlichen Veränderung im Haushalt:

Der männliche Partner zog nach einer Trennung aus, und die Frau bewohnte die Wohnung fortan allein.

Um sie in dieser Situation zu unterstützen, wurde die Warmmiete fair und einmalig auf 1.230 € angepasst.

Für Kapitalanleger wichtig:

Die Wohnung hat nachweislich eine Warmmiete von 1.430 € getragen.

Eine Anpassung an das ursprüngliche Mietniveau oder an die ortsübliche Marktmiete ist perspektivisch wieder möglich. Gebäude & Zustand

Baujahr ca. 1910

Modernisiert 1986 und 2003

Gepflegte Wohnanlage im Innenhof

Rückgebäude unter Pultdach

Regelmäßige Instandhaltung durch die WEG

Kaufpreis

349.000 € (inkl. Einbauküche & Kellerabteil)

Verkehrswert laut Gutachten: 460.000 €

→ Deutlich unter Marktwert!

(Gutachten liegt vor)

## Lage

1-Zimmer-Appartement (46 m<sup>2</sup>) im ruhigen Rückgebäude · Keller & Einbauküche inklusive · Verkehrswert

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt bereits vor und bewertet die Immobilie mit einem Marktwert von 460.000 Euro.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens:

Schwanthalerhöhe / Westend – urban, lebendig und hervorragend angebunden.

Entfernungen:

Straßenbahn Barthstraße: ca. 200 m

S-Bahn Donnersbergerbrücke: ca. 500 m

U-Bahn Westendstraße: ca. 700 m

Supermärkte & Geschäfte: wenige Gehminuten

Theresienwiese: ca. 1,4 km

Marienplatz: ca. 3,4 km

Die Wohnlage bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt.

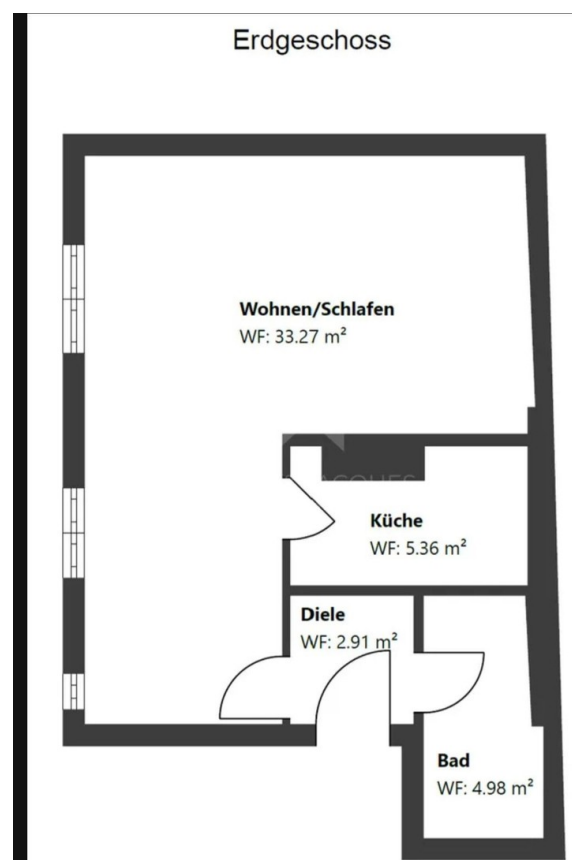
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

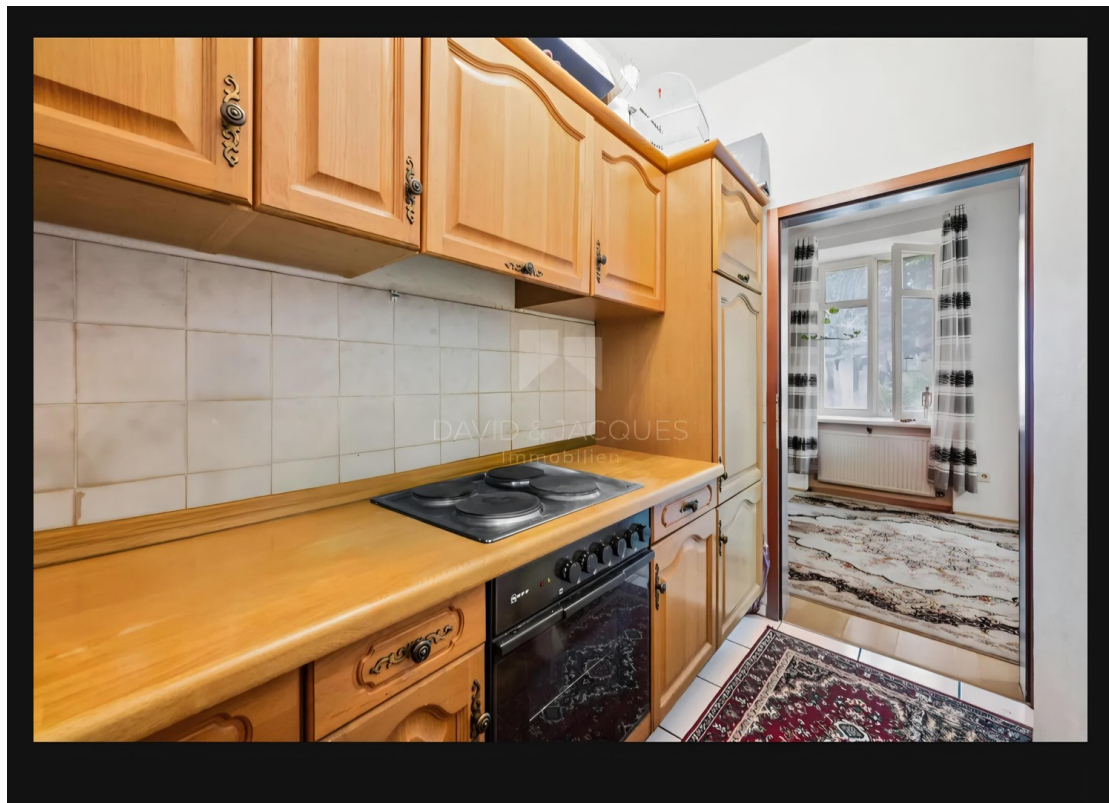
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

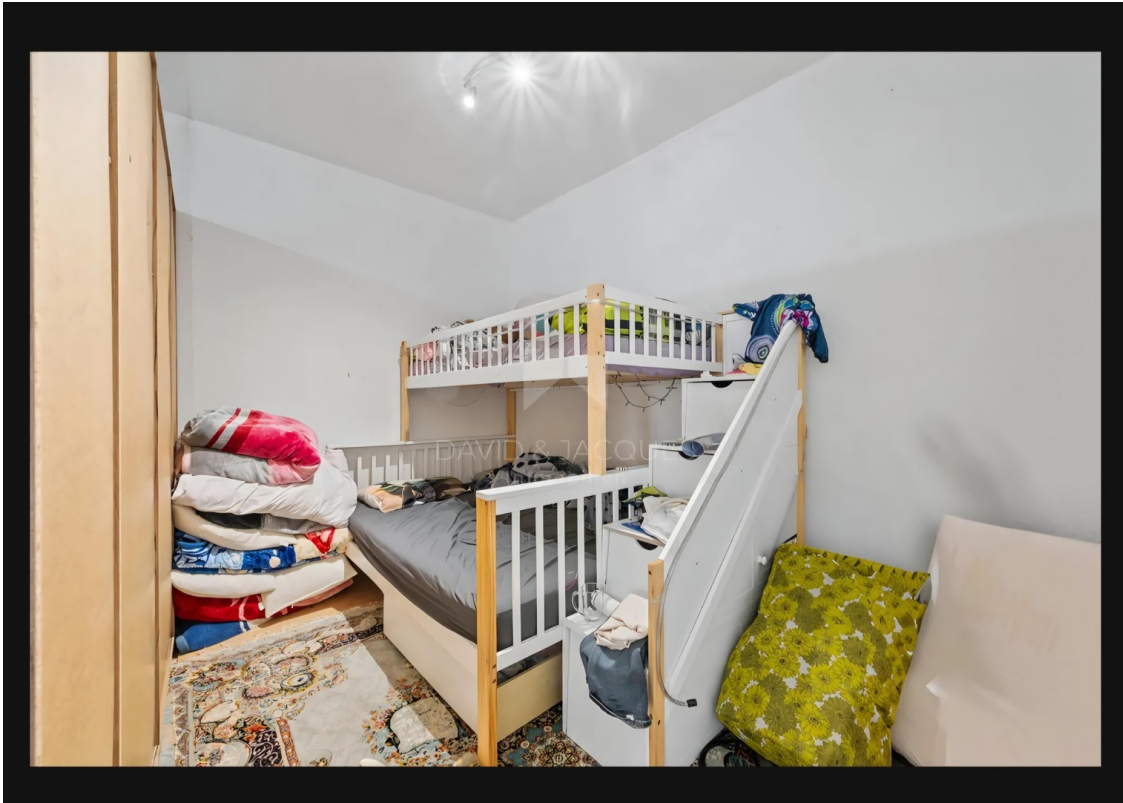
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

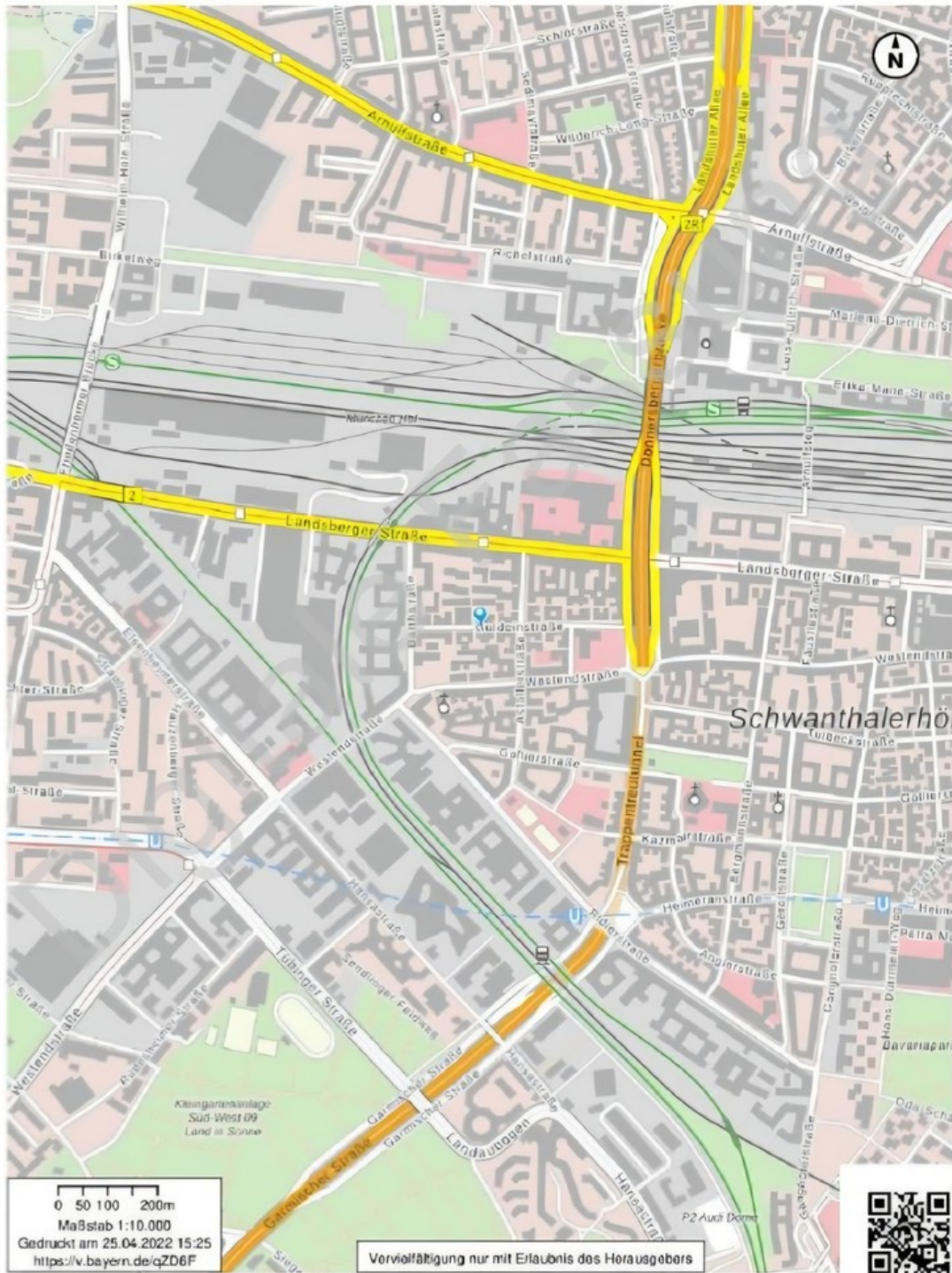


# Exposé - Grundrisse



BayernAtlas

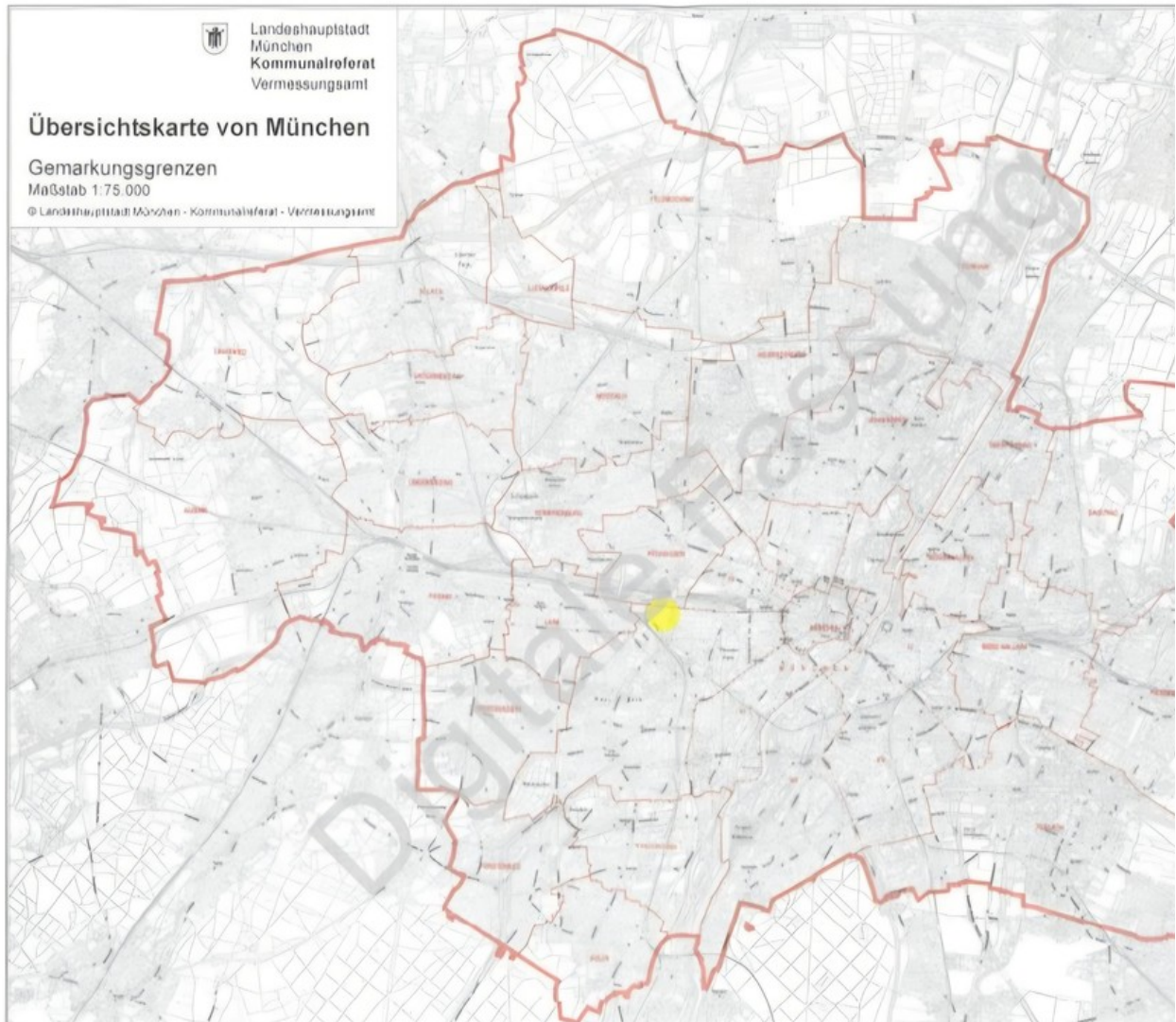
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Exposé - Grundrisse

Gutachten Nr.: 22-1019 vom 15. November 2022  
Mehrfertigung – Rechtlich bindend ist ausschließlich das unterschriebene Original

Seite 36 von 31

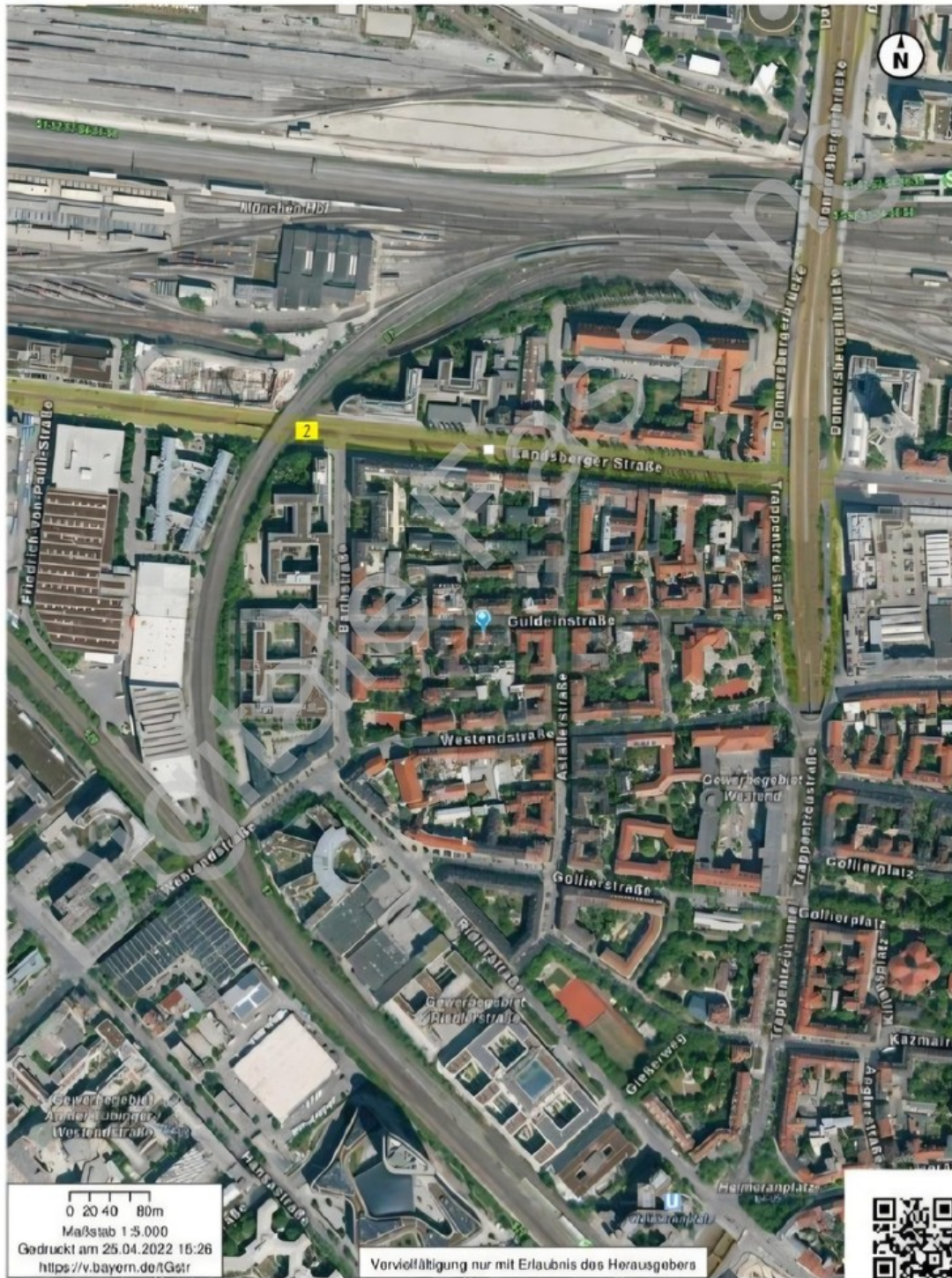


**Stadtplanaus**  
(Maßstab  
80339 München, Guldein

# Exposé - Grundrisse



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 25.04.2022 15:26  
<https://v.bayern.de/tG6tr>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# Exposé - Grundrisse

## Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

80339 München, Guldeinstraße 43



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics