

# Exposé

## Wohnung in München

**Von Privat: schöne, helle 3 Zimmer-Wohnung, 86 m<sup>2</sup> für  
Eigennutzer oder Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-416747

### Wohnung

Verkauf: **525.000 €**

81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von Privat.

Durch die Vermietung an zuverlässige Mieter und die relativ kurze gesetzliche Kündigungsfrist von 6 Monaten ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant.

Die Netto-Mietrendite beträgt 3,0 % vor Steuern. Durch die jährliche, fest vereinbarte Mietsteigerung um € 25 ab April steigt die Mietrendite auf 3,1 %.

Die helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss.

Highlight der Wohnung ist das helle, ca. 30 m<sup>2</sup> große, nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit Parkettboden. Auch die Küche und das Schlafzimmer sind nach Westen ausgerichtet. Der große Westbalkon kann von allen 3 Räumen betreten werden und bietet einen Blick über die benachbarte Bebauung. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Kinderzimmer sowie getrenntes Bad und WC.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Der Kaufpreis für die abschließbare Einzelgarage beträgt € 30.000. Sie wird in einem eigenen Grundbuch geführt und könnte bei Bedarf separat weiterverkauft werden.

Das Gebäude wird von der Hausverwaltung kontinuierlich gepflegt. 2025 wurde die Heizungsanlage erneuert, weshalb in 2026 (nach Ablauf der ersten vollen Heizperiode) ein neuer Energieausweis beantragt werden wird.

Die Wohnung ist seit Januar 2020 unbefristet an einen sehr zuverlässigen Mieter vermietet. Gem. Internet beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für Eigenbedarf 6 Monate (Angabe ohne Gewähr). Der separate Mietvertrag für die Tiefgarage läuft seit Mai 2025 und kann mit einer Frist von 2 Monaten gekündigt werden.

Die Nettojahresmiete für Wohnung und Tiefgarage beträgt aktuell 19.020 €. Unter Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlung und des Wohngeldes stehen 17.556 € für den Kapitaleinsatz zur Verfügung (bzw. ab April 17.856 €). Dies entspricht einer Rendite von 3,0 % (vor Steuern!) auf den Kaufpreis und die Erwerbsnebenkosten (bzw. ab April 3,1 %).

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten (bis auf Spülmaschine und Waschmaschine, die dem Mieter gehören).

Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet.

Weitere Angaben:

- Käuferprovision: keine
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 6.105 €
- Kaufpreis abschließbare Garage: 30.000,00 €
- Verfügbar nach Vereinbarung
- Zentrale und trotzdem ruhige Wohnlage
- Fahrradraum
- Objektzustand: gepflegt
- Qualität der Ausstattung: Standard
- Bodenbelag: Parkett, Laminat, Fliesen

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

# Sonstiges

2025 wurde die Heizungsanlage erneuert, weshalb in 2026 (nach Ablauf der ersten vollen Heizperiode) ein neuer Energieausweis beantragt werden wird.

# Lage

•Das Gebäude ist ca. 60 Meter von der Wasserburger Landstraße zurückversetzt. Dadurch ist die Wohnung einerseits recht ruhig, andererseits auch sehr zentral.

•Der begehrte Stadtteil Trudering am östlichen Stadtrand von München bietet eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants und Kinos sind in unmittelbarer Nähe.

•Die Riem Arcaden bieten bei jedem Wetter eine sehr gute Shopping-Alternative.

• Für Familien stehen Spielplätze, Kindergärten, Krippen und Schulen sämtlicher Art in der näheren Umgebung sowie in den angrenzenden Stadtteilen und der Gemeinde Haar zur Verfügung.

•Naturliebhaber und Freizeitsportler profitieren von der Nähe zum TSV Waldtrudering oder TSV Haar, Riemer Park, Truderinger Wald, Sport- und Freizeitpark Eglfing.

•Die S-Bahnstation Gronsdorf ist nur 800 m entfernt.

•Die Buslinie 193 hält direkt vor dem Gebäude und fährt in ca. 10 Minuten zum Bahnhof Trudering mit Anschluss zur U- und S-Bahn sowie weiteren Buslinien.

•Die Autobahn A99 (Ostumgehung) ist nur 5 km entfernt

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer (ca. 15 m²)



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>)



Flur (ca. 8 m<sup>2</sup>)

# Exposé - Galerie



Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)



Bad (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Galerie



WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)



Balkon (15,5 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Galerie



Ausblick



Keller



# Exposé - Galerie



abschließbare Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - spiegelverkehrt

# Exposé - Grundrisse

