

# Exposé

## Wohnung in München

**42.000 € Kalt-Miete p.a. kernsanierte, möblierte & vermietete 5er-WG in Bogenhausen/Johanneskirchen**



Objekt-Nr. OM-425389

### Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Freischützstraße  
81927 München  
Bayern  
Deutschland

|               |                   |              |                     |
|---------------|-------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1969              | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 5,00              | Schlafzimmer | 5                   |
| Wohnfläche    | 78,40 m²          | Badezimmer   | 2                   |
| Energieträger | Fernwärme         | Etage        | 3. OG               |
| Hausgeld mtl. | 408 €             | Heizung      | Fußbodenheizung     |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen die einmalige Gelegenheit anzubieten, eine vollständig sanierte und möblierte WG-Wohnung im 3. Obergeschoss zu erwerben, bequem erreichbar über einen barrierefreien Personenaufzug. Diese großzügige Immobilie mit insgesamt fünf Schlafzimmern eignet sich perfekt für die Vermietung an Studierende oder Young Professionals und beeindruckt durch ihre hervorragende Lage sowie die stabile Mieteinnahme. Auf ca. 78m<sup>2</sup> vereint sich hier stilvolles Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und höchster handwerklicher Qualität. Die Wohnung wird 2026 umfassend und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert, sodass Sie ein Ambiente erwartet, das modernen Wohnkomfort und zeitlose Eleganz perfekt vereint.

Die fünf fast gleich großen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für eine Wohngemeinschaft, als Kapitalanlage oder für Eigennutzer, die Wert auf Flexibilität legen. Jedes Zimmer ist separat abschließbar und sorgt so für ein hohes Maß an Privatsphäre. Vier der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum gemeinsamen Balkon, während ein weiteres mit einem großen, doppelflügeligen Fenster für besonders viel Licht und Großzügigkeit sorgt.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: luxuriös saniert mit großformatigen Fliesen, einer bodentiefen Dusche, stilvollem Waschbecken, modernem WC und einem Handtuchheizkörper. Eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner runden das Angebot ab. Hier wurde auf jedes Detail geachtet, um eine Wohlfühl- und Entspannung zu schaffen, die auch optisch höchsten Ansprüchen genügt. Für zusätzlichen Komfort steht eine separate Gästetoilette mit Waschbecken zur Verfügung.

Die gemeinschaftliche Küche begeistert mit modernen Geräten wie Spülmaschine, Induktionskochfeld und einer gemütlichen Essdiele, die zum gemeinsamen Kochen einlädt.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über kein gemeinschaftliches Wohnzimmer verfügt. Dies ermöglicht eine ruhige, fokussierte Atmosphäre in jedem Schlafzimmer und fördert ein harmonisches Zusammenleben in der WG.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 42.000,00 €, BMR = 6%.

Optisch und technisch präsentiert sich die Wohnung in erstklassigem Zustand: Sämtliche Wasser- und die gesamten Stromleitungen werden im Rahmen der Kernsanierung erneuert. Die dreifach verglasten Kunststofffenster und neue Türen sorgen für optimalen Schallschutz sowie eine hervorragende Wärmedämmung. Ein besonderes Highlight ist die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima und maximale Freiheit bei der Möbeldgestaltung sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum, Wasch- und Trockenraum.

Besonders attraktiv für Käufer: Die Wohnanlage verfügt über einen großzügigen Rücklagentopf.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit dieser Immobilie. Sie ist leerstehend und kann auf Wunsch auch als WG-Konzept komplett vermietet übergeben werden. Eine perfekte Option für Kapitalanleger, die Wert auf Sicherheit und Effizienz legen. Dank der hochwertigen Kernsanierung ist in den kommenden Jahren kaum mit weiteren Investitionen zu rechnen ein klarer Vorteil für alle, die langfristig Ruhe und Planungssicherheit suchen.

Diese Wohnung stellt ein außergewöhnliches Investment mit hervorragender Renditemöglichkeit dar, gerade in dieser begehrten Lage eine echte Rarität. Sie kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Materialien und eine flexible Nutzungsmöglichkeit zu einem Angebot, das gleichermaßen emotional begeistert und wirtschaftlich überzeugt.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Balkon: ja

Baujahr: 1969, Kernsanierung 2026

Zustand: Neubauniveau nach Kernsanierung

Ausstattung: hochwertig, möbliert

Bezug: nach Fertigstellung (8-12 Wochen)

Zzgl. Sanierung über Werkvertrag 55.000€

Zzgl. Möbel und Küche 15.000€

PROVISIONSFREI, direkt vom Eigentümer (Sie sparen 24.954 Euro Maklercourtage)

Mieteinnahmen: ca. 3.500 €/Monat (42.000 €/Jahr)

Bruttomietrendite: ca. 6%

AfA: ca. 3 % p. a. möglich (Restnutzungsgutachten beantragen)

Übergabe: voll möbliert & ggf. vermietet

Einbauküche

Kelleranteil

Barrierefreier Personenaufzug

Gäste-WC

Möbliert

3. Geschoss

Gemeinschaftlicher Balkon

Fußbodenheizung Fernwärme

3-fach verglaste Kunststofffenster

Bad mit flacher Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Lüfter, Waschmaschine und Trockner

Vinyl, großformatige Fliesen

Jedes WG-Zimmer separat abschließbar

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Urbanes Wohnen an der grünen Lunge Bogenhausens

Die Freischützstraße bietet die perfekte Balance zwischen dem Vibe der Großstadt und dem Rückzugsort im Grünen. Hier wohnst du nicht nur in München, du nutzt die Stadt effizient.

### 1. Connectivity & Nahverkehr

•S-Bahn Johanneskirchen (S8): In nur 5 Gehminuten (ca. 450m) erreichst du die Station. Von dort bringt dich die S8 in 20 Minuten zum Marienplatz und in nur 15 Minuten zum Flughafen München – ideal für Jetsetter und Pendler.

•Bus-Anbindung: Die Linien 154 (Richtung Schwabing/Uni) und 184 halten fast vor der Tür.

## 2. Bildung & Campus-Life (Perfekt für Student/innen)

Die Lage ist ideal für Studierende:

- Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) / Hauptgebäude: mit der S-Bahn (S8 ab Johanneskirchen) und kurzer U-Bahn-Fahrt bist du in ca. 30–35 Minuten am Odeonsplatz bzw. in der Veterinärstraße.

- Technische Universität München (TUM) / Stammgelände: ähnliche Route via S-Bahn und U-Bahn. Die Fahrzeit beträgt ebenfalls ca. 35 Minuten bis zur Station Königsplatz oder Hauptbahnhof.

## 3. Daily Business & Food (Alles ums Eck)

- Einkaufen: Ein REWE Center sowie ein dm-Drogeriemarkt sind in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Für den schnellen Kaffee oder frische Semmeln gibt es lokale Bäckereien in unmittelbarer Umgebung.

- Gastronomie: Ob eine Pizza bei Osteria (ca. 10 Min. Fußweg) oder bayerische Gemütlichkeit im „Dicke Sophie“ – die Auswahl ist vielfältig und studentenfreundlich.

## 4. Gesundheit & Versorgung

- Ärzte: Ein Ärztehaus mit Allgemeinmediziner und Zahnärzten befindet sich in direkter Nähe (ca. 450m). Die Paracelsus-Klinik ist nur eine kurze Radltour entfernt.

## 5. Entertainment, Sport & Parks

- Feringasee: Mit dem Fahrrad bist du in 14 Minuten am beliebtesten Badensee im Nordosten – Urlaubsfeeling nach der Vorlesung inklusive.

- Englischer Garten & Isarauen: Die grüne Lunge Münchens erreichst du in ca. 16 Minuten mit dem Rad.

- Freizeit: Das Cosima-Wellenbad bietet Action und Entspannung in ca. 2,5 km Entfernung.

Fazit: Die Lage in der Freischützstraße ist ein Hotspot für junge Berufstätige und Studierende. Die unschlagbare Nähe zur S8-Stammstrecke gepaart mit dem hohen Freizeitwert macht diese Immobilie zu einem zukunftsicheren Investment mit höchster Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 188,70 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Zimmer 2 Beispieleinrichtung



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Beispielinrichtung



Zimmer 4 Beispielinrichtung

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 Beispieleinrichtung



Küche und Essplatz



Badezimmer Beispieleinrichtung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss