

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in München

**Diskretes Wohninvestment in München mit  
Entwicklungsperspektive – direkter Eigentümerverkauf**



Objekt-Nr. OM-426319

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

80992 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.070,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Gesamtfläche	1.508,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	1.508,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohninvestment in München: Bestandsobjekt mit Perspektive

In einem etablierten und nachhaltig nachgefragten Wohnumfeld im Münchner Stadtgebiet wird ein größeres Wohnimmobilien-Ensemble diskret zum Verkauf angeboten.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand, ist vollständig vermietet und generiert stabile laufende Erträge. Neben der bestehenden Substanz bietet die Liegenschaft zusätzliches Entwicklungspotenzial, sowohl operativ als auch perspektivisch.

Der Verkauf richtet sich ausdrücklich an langfristig orientierte Investoren, die Wert auf Standortqualität, Bestandssicherheit und eine strukturierte Abwicklung legen.

Kurzüberblick

°Wohnimmobilien-Ensemble mit mehreren Einheiten

°Vollvermietet, nachhaltiger Cashflow

°Gepflegter Gesamtzustand, laufend instand gehalten

°Potenzial für Wertsteigerung durch aktive Bewirtschaftung

°Attraktive Lage in einem gewachsenen Münchner Stadtteil

\*Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch die Eigentümer.\*

Aus Gründen der Diskretion werden weitere Angaben, Unterlagen sowie die genaue Lage ausschließlich nach Vorqualifikation zur Verfügung gestellt.

Anfragen bitten wir mit einer kurzen Angabe zur Investitionserfahrung sowie zur Kapitalstruktur zu versehen.

Makler bitten wir ausschließlich dann um Kontaktaufnahme, wenn bereits ein konkret qualifizierter und passender Kaufinteressent vorhanden ist. Eine allgemeine Akquise oder Inserierung über Makler ist nicht vorgesehen.

## Ausstattung

Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Technische Anlagen sowie die Gebäudehülle wurden in der Vergangenheit modernisiert. Die Wohnungen verfügen über funktionale und gut vermietbare Grundrisse. Gemeinschaftliche Nebenflächen sind vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden ausschließlich gemeinsam veräußert. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch den Eigentümer.

Sämtliche Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.

Weiterführende Informationen, ein detaillierter Lageplan sowie das vollständige Exposé stellen wir qualifizierten Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Kontakt: +49 173 6663377

Makler bitten wir ausschließlich dann um Kontaktaufnahme, wenn bereits ein konkret qualifizierter und passender Kaufinteressent vorhanden ist. Eine allgemeine Akquise oder Inserierung über Makler ist nicht vorgesehen.

## **Lage**

Das angebotene Wohnimmobilien Ensemble befindet sich in einem etablierten und nachhaltig gefragten Wohngebiet im Münchner Stadtteil München-Moosach.

Moosach zählt seit Jahren zu den stabilen und zugleich entwicklungsstarken Stadtteilen Münchens. Die Lage verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur und ist sowohl bei Mietern als auch bei Investoren dauerhaft gefragt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. U Bahn Bus und Tram sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Wirtschafts und Bildungsstandorten. Auch die Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch die Nähe zu übergeordneten Verkehrsachsen komfortabel gegeben.

Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten medizinische Versorgung Schulen und Kindertagesstätten sowie vielfältige Freizeit und Erholungsangebote. Diese Kombination sorgt für eine konstant hohe Wohnraumnachfrage und eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Aus Investorensicht bietet die Lage eine hohe Bestandssicherheit sowie eine nachhaltige Perspektive für Wertstabilität und Wertentwicklung innerhalb des Münchner Stadtgebiets.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D