

Exposé

Wohnung in München

**Sicher vermietet, gut geschnitten: ideale Kapitalanlage
mit Wertsteigerungsmöglichkeit**



Objekt-Nr. OM-430186

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
KB

Fritz-Meyer-Weg 55
81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	193 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solide Kapitalanlage mit einem Preis-Leistungs-Verhältnis, wie es in München nur selten zu finden ist!

Es erwartet Sie eine interessante Kapitalanlage mit einem unkomplizierten Mieter, der pünktlich und zuverlässig zahlt - in attraktiver Lage und mit sehr guter Infrastruktur.

Die gut geschnittene 2-Zi.-Wohnung befindet sich im Hochparterre und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 Quadratmeter.

Sternförmig um den Flur sind das Bad, das Schlafzimmer, die Küche und der Wohn- / Essbereich angeordnet.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- / Essbereich mit direkten Zugang zur Loggia.

Die Loggia, mit Blick ins Grüne, bietet Platz zum Sonnen, Entspannen und Erholen.

Im UG des Hauses befindet sich eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Abstellraum für Fahrräder.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.

Das aktuelle und gute Mietverhältnis besteht seit 2008.

Die Wohnung ist derzeit für 852,00 EUR p.m. (inkl. Nebenkosten) vermietet.

Die Kaltmiete beträgt: 727,44 EUR p.m.

Das Hausgeld beträgt ca. 193,00 EUR p.m. (davon sind ca. 108,50 EUR auf den Mieter umlegbar, laut letzter Abrechnung 2024).

Die WEG verfügt über Rücklagen in Höhe von 1.657.807,19 EUR (Stand 31.12.2024, letzte Abrechnung).

Die Wohnung weist einen dem Alter entsprechenden Renovierungsbedarf auf.

Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Ausstattung

Ausstattung (Auszug)

- + großer Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon
- + kleine Küche mit Küchenzeile und Fenster
- + Waschmaschinenanschluss in der Küche
- + Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- + Loggia in Westausrichtung
- + eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Oberföhring.

Oberföhring liegt im Nordnordosten Münchens – am rechten Ufer der Isar – und ist Teil des Stadtbezirks 13 Bogenhausen. Innerhalb dieses Stadtbezirks grenzt Oberföhring an die Stadtteile Bogenhausen, Englschalking und Johanneskirchen.

Die Trambahnlinien 16, 36, 37 und die Buslinien 50, N72 befinden sich direkt vor der Haustür. Diese bringen Sie bequem und einfach in die Münchener Innenstadt. Den Münchener Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in etwa 25 Minuten.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, EDEKA, Poststelle, Schreibwarenladen sowie verschiedene Restaurants befinden sich direkt in der Wohnanlage.

Weiter befindet sich in der Wohnanlage ein Schwimmbad.

Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Friseure, Eisdielen und Drogeriemärkte sind in der Nachbarschaft zu finden.

Naturliebhaber werden von dem Standort der Wohnung begeistert sein.

In 20 Minuten Fußweg sind der Englische Garten und die Isar erreichbar. Im Englischen Garten gibt es zahlreiche Wander- und Joggingwege, welche zum Sonne tanken und spazieren gehen einladen. Die Grillzonen, Liegewiesen und Biergärten laden ebenfalls zum Erholen, Entspannen und Verweilen ein.

Entfernung auf einen Blick:

Tramhaltestellen: 100m

Bushaltestelle: 170m

Edeka: 50m

Poststelle: 90m

Aldi: 550m

Orterer: 90m

Grillzone Isar-Nord: 1,5 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



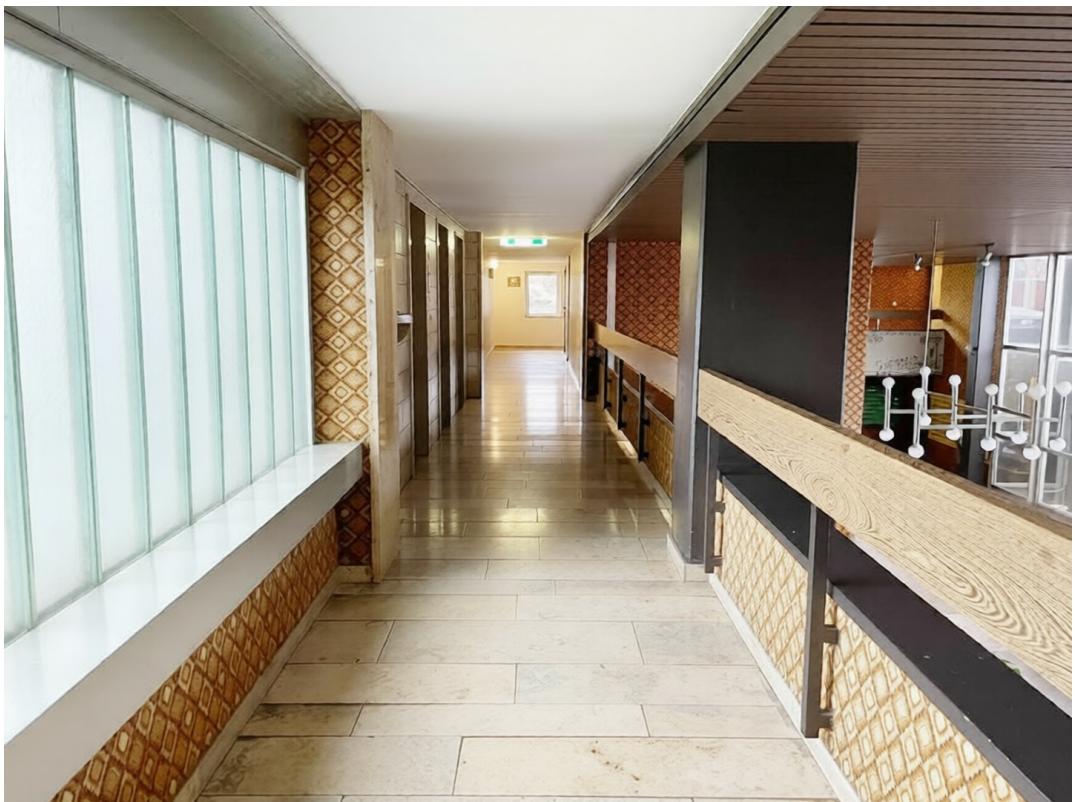
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

