

Exposé

Wohnung in München

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung | Westbalkon, ruhig, viel
Licht | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-436233

Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Röttinger

Friedrich-Engels-Bogen 5
81735 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Etage	4. OG
Wohnfläche	68,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – es fällt keine Maklerprovision an | Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden.

Helle Wohnung mit großzügigem Balkon in einem gepflegten Wohngebäude – ideal für Berufstätige, Studenten, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnung wurde im Herbst 2025 umfassend modernisiert. Sie befindet sich im vierten Stock, liegt zum ruhigen Innenhof und überzeugt durch viel Tageslicht. Ein weiteres Highlight ist der ca. 22 m² große Westbalkon mit elektrischen Markisen, der bei schönem Wetter viel Platz bietet, um Zeit im Freien zu genießen.

Kapitalanleger aufgepasst:

- Attraktive Nettomietrendite bei gleichzeitig überschaubarem Verwaltungsaufwand möglich
- Auch für WG-Vermietung geeignet
- Höhere AfA über die Nutzungsdauer möglich
- Bei Interesse sende ich gerne ein ausführliches Kapitalanleger-Exposé zu

Ausstattung

- Wohnfläche: 68 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 4. Obergeschoss (Gebäude mit zwei Aufzügen), barrierefrei zugänglich
- Balkon: ca. 22 m² großer Westbalkon mit Grünblick, ausgestattet mit elektrischen Markisen (per Fernbedienung)
- Fenster: bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht
- Zustand: Erstbezug nach umfassender Modernisierung, inklusive komplett erneuerter Elektrik (aktueller Standard)
- Badezimmer: modernes Bad mit großzügiger, bodengleicher Dusche
- Küche: neue Einbauküche mit AEG-Herd sowie Siemens-Geschirrspüler
- Stellplatz: eigener Außenstellplatz auf dem privaten Parkplatz hinter dem Gebäude
- Energieeffizienzklasse: E
- Weitere Ausstattung:
- elektrische Rollläden (Fernbedienung)
- elektrisch steuerbare Balkonmarkisen (Fernbedienung)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im gefragten Stadtteil München-Neuperlach und ist fußläufig an die U-Bahn sowie mehrere Buslinien angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Mikrolage spricht insbesondere Berufstätige, Paare und Expats an – ideal für eine langfristige Vermietung. Zu den großen Arbeitgebern im Münchner Süden zählen unter anderem Siemens, Allianz, Generali, B/S/H, Infineon und Linde.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche (EBK inkl.)

Exposé - Galerie



Küche (EBK inkl.)



Flur

Exposé - Galerie

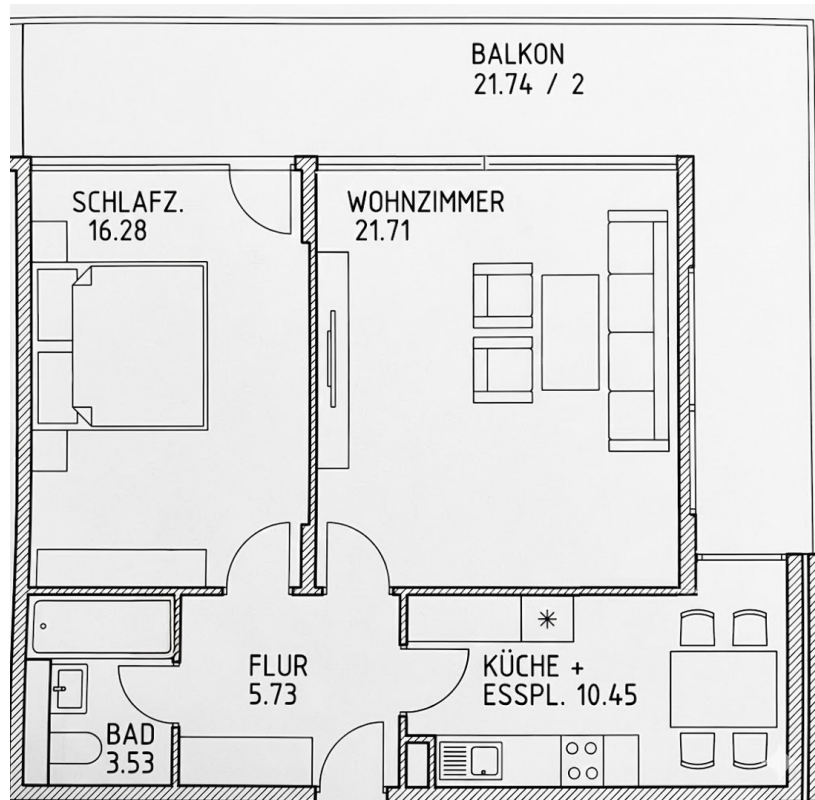


Großer Balkon



Elektrik

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

