

Exposé

Wohnung in München

Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-445769

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Christof Wagner

Leonrodstraße 29
80636 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	295 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigungen der Wohnung finden am Freitag, den 24.04.2026 von 14.00-15.30 und Samstag, den 02.05.2026 von 14.00-15.30 statt. Jetzt Platz reservieren!

Die stark renovierungsbedürftige und langfristig vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 56,5 m² eignet sich die Wohnung hervorragend als Kapitalanlage. Die Einheit ist derzeit zu attraktivem Preis langfristig vermietet.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der ausreichend Stauraum bietet und von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von rund 24 m² ist dank der doppelt verglasten Kunststofffenster angenehm hell und bietet Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbelstücke und schafft damit einen komfortablen Rückzugsort.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

In der praktischen Einbauküche finden Sie alles, was für den täglichen Bedarf erforderlich ist – ideal für Singles oder Paare.

Besonders attraktiv: Die Außenfassade zur Straßenseite inklusive der Balkone wurde kürzlich modernisiert, was die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigert.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

- Provisionsfrei – keine Maklercourtage für Käufer (ca. 13.900 € gespart)
- Günstiger Kaufpreis, nur 6.950€ / QM
- Attraktive Lage nahe Rotkreuzplatz in Neuhausen
- Fernwärme als zukunftsfähige Wärmeversorgung
- Aktuell attraktiv vermietet – ideal als Kapitalanlage oder zum späteren Selbstbezug
- Stark Sanierungsbedürftig, ideal für Handwerker
- Gepflegtes Mehrparteienhaus mit Aufzug
- Sanierter Balkon
- Helle Einbauküche
- geräumiges Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum im Keller sowie Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Kürzlich modernisierte Außenfassade zur Straßenseite sowie Modernisierung des Balkons

Jetzt Anfrage verschicken, bevor Sie anderweitig vergeben ist!

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

WK Altersvorsorge GmbH

Bomhardstr.7, 82031 Grünwald, Deutschland

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Christof Wagner, Marco Kroesen

Registergericht: Amtsgericht München

Handelsregister: HRB 293703

Lage

Die Wohnung liegt in der begehrten Leonrodstraße im Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg, einem der beliebtesten Wohngebiete Münchens.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Wohnqualität. In wenigen Minuten erreicht man den Rotkreuzplatz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Wochenmarkt. Auch das Olympiagelände, der Nymphenburger Schlosspark und die Dachauer Straße mit ihrem vielseitigen Angebot sind schnell erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien halten fast direkt vor der Tür, die U-Bahn-Station Rotkreuzplatz (U1/U7) liegt nur wenige Minuten entfernt. So erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 10 Minuten.

Die Lage rund um die Leonrodstraße bietet alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen und ruhige Seitenstraßen für eine hohe Lebensqualität.

Vorteile auf einen Blick:

- Bevorzugte Wohnlage in Neuhausen-Nymphenburg
- Zentrale, aber ruhige Umgebung
- Hervorragende Anbindung an ÖPNV und City
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Nähe zu Schlosspark Nymphenburg und Olympiapark
- Attraktives Umfeld mit stabiler Wertentwicklung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

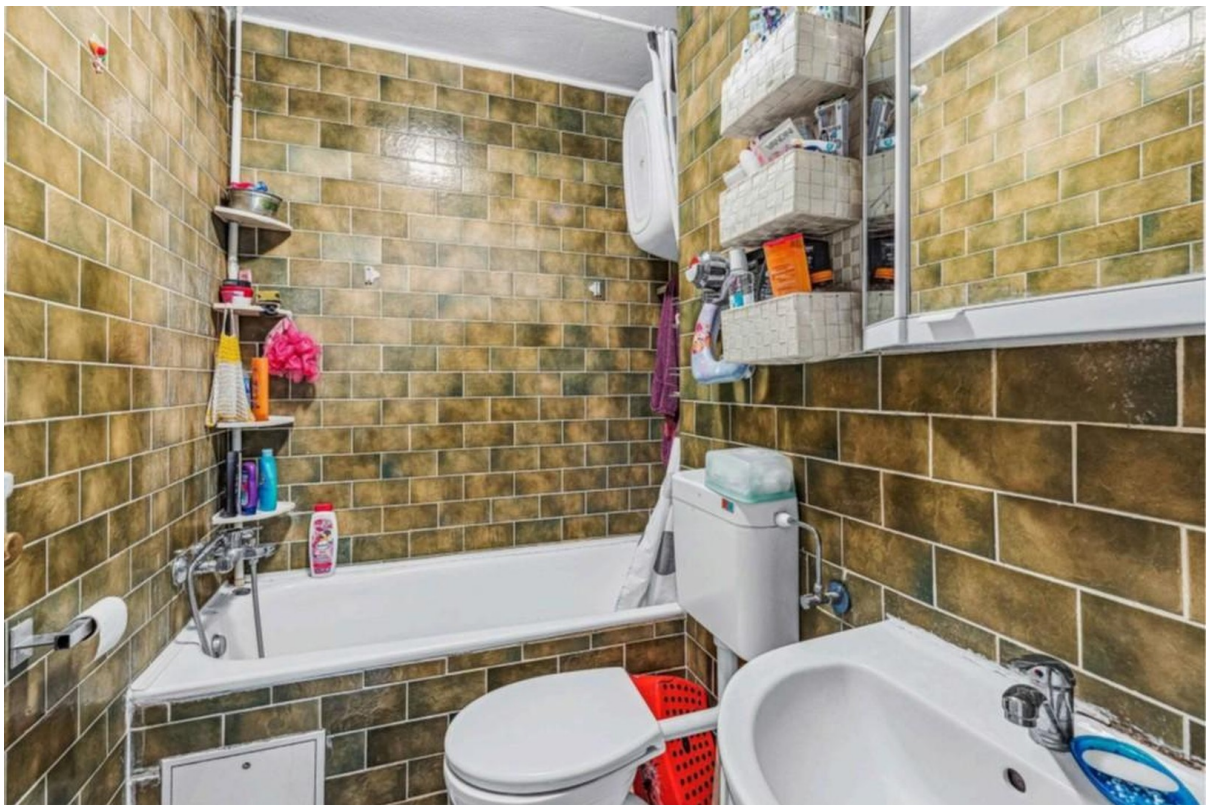


Geräumiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Geräumige Küche



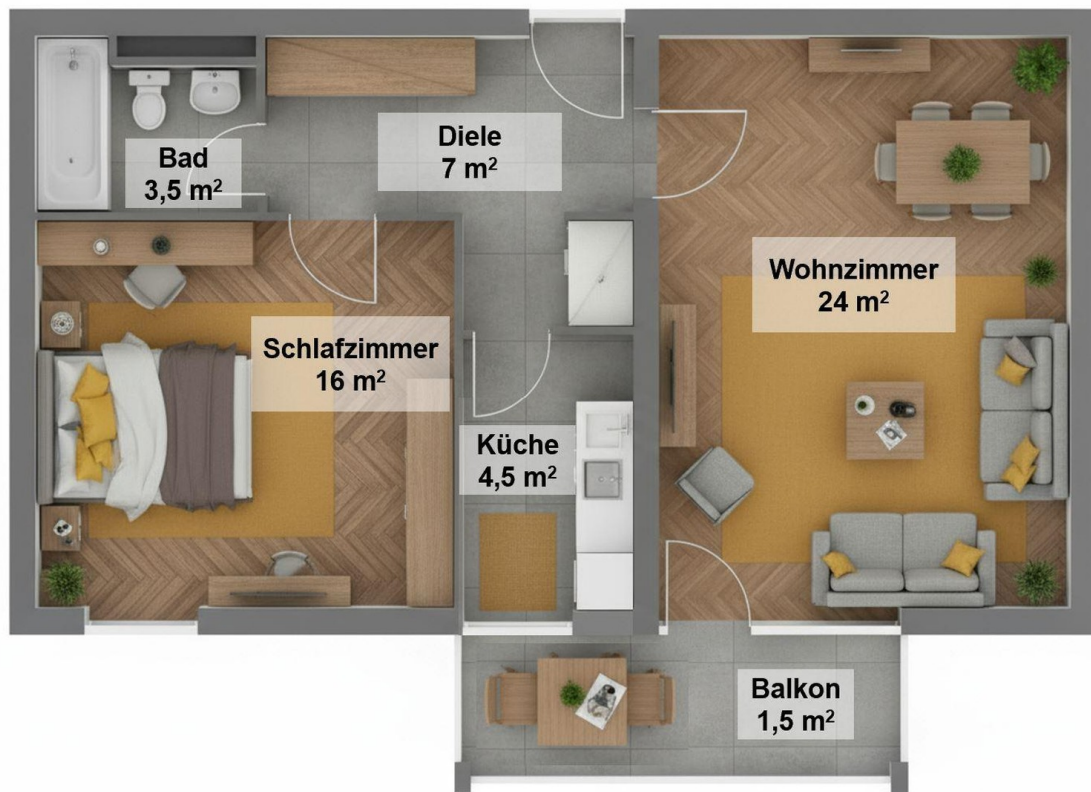
Kleines Badezimmer

Exposé - Galerie



Gepflegte Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Cleverer Grundriss