

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Langfristige Kapitalanlage: Wunderschöne sonnige Dachgeschoß-Galerie Wohnung (vermietet)



Objekt-Nr. **OM-449039**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **499.000 €**

Kapellenfeldstr. 13
81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	262 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Optimales Anlageobjekt für Anleger mit Eigenkapital. Zuverlässiger, langfristiger Mieter, Fassade neu saniert, Gebäude und Wohnung sind in Topzustand. Nächste Mieterhöhung Anfang 2027 möglich. Sehr gute Verkehrsanbindung per Bus und S3 (Fasangarten).

Die lichtdurchflutete, helle Dachgeschosswohnung mit bis zu 4,80 m hoher, offener Dachgalerie befindet sich in ruhiger Lage direkt am Stadtrand. Von der sonnigen, teilweise überdachten Dachterrasse reicht der Blick bis an unser südliches Alpenpanorama. Dieses charmante und stilvolle "Schmuckkästchen" auf 2 Ebenen befindet sich in einer gepflegten, kleinen Wohnanlage mit nur 7 Parteien, die größtenteils von Eigentümern bewohnt werden. Die Wohnung hat sichtbare, offene Deckenbalken mit integrierten Halogenscheinwerfern. Fassade und Tiefgarageneinfahrt wurden im April 2025 komplett saniert, der Zustand ist wie neu gebaut. Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Tiefgaragen- sowie zusätzlicher Motorradabstellplatz. Duplexparker wurde Mitte 2018 komplett saniert, Dachterrasse in 2020.

Bitte beachten: die Wohnung ist unbefristet vermietet, d.h. Sie treten als Vermieter in den bestehenden Mietvertrag ein. Eigenbedarfskündigung mit 9 Monaten Kündigungsfrist ist möglich. Wohnfläche wurde nach DIN 277 ermittelt und realistisch verringert, Grundfläche der Wohnung sind 81,24 qm (ohne Dachterrasse).

Ausstattung

Die Wohnung hat auf beiden Etagen Parkettboden und Fliesen im Bad und in der Küche.

Die Dachterrasse wurde 2020 komplett neu gefliest. Bei 2 Veluxfenstern auf der Westseite sind außenliegende Sonnenschutz-Rollos vorhanden. In den großen Dachgauben sind hochwertige Internorm- Kunststofffenster mit Sprossen eingebaut. Das Bad hat eine Eckbadewanne mit integrierter Dusche. Waschbecken samt Armatur wurden neu installiert. Die kleine aber praktische Küche ist mit einer Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Im Schlafzimmer befindet sich ein über die gesamte Zimmerbreite samt Dachschräge integrierter Einbauschränk. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss, Fahrräder können im Fahrradkeller und in der Tiefgarage abgestellt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten: die Wohnung ist unbefristet vermietet, d.h. Sie treten in den bestehenden Mietvertrag ein. Eigenbedarfskündigung mit 9 Monaten Kündigungsfrist ist möglich.

Lage

Am ruhigen, grünen Stadtrand und doch zentral. Das Haus liegt im schönen Stadtteil Obergiesing-Fasangarten, 150 m vom Stadtrand entfernt. Die Straße vor dem Haus ist eine Sackgasse und wird nur von Anwohnern genutzt. Dahinter liegt das Kapellenfeld. Die Wohnung hat eine Südwest Ausrichtung. Bis zum Marienplatz sind es knappe 7 km mit dem Fahrrad, mit S3 und Buslinien 145/220 ist eine optimale öffentliche Anbindung gegeben. In der Nähe gibt es Supermärkte, Apotheke, Bäcker, Drogeriemarkt und einen Zeitungskiosk. Jeden Mittwoch werden auf dem Wochenmarkt in der Nähe frische Lebensmittel im Direktverkauf angeboten. Mit dem PKW erreicht man in Kürze 2 Autobahnauffahrten (A8, A995).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrassenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Dachgalerie



Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Galerieblick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich



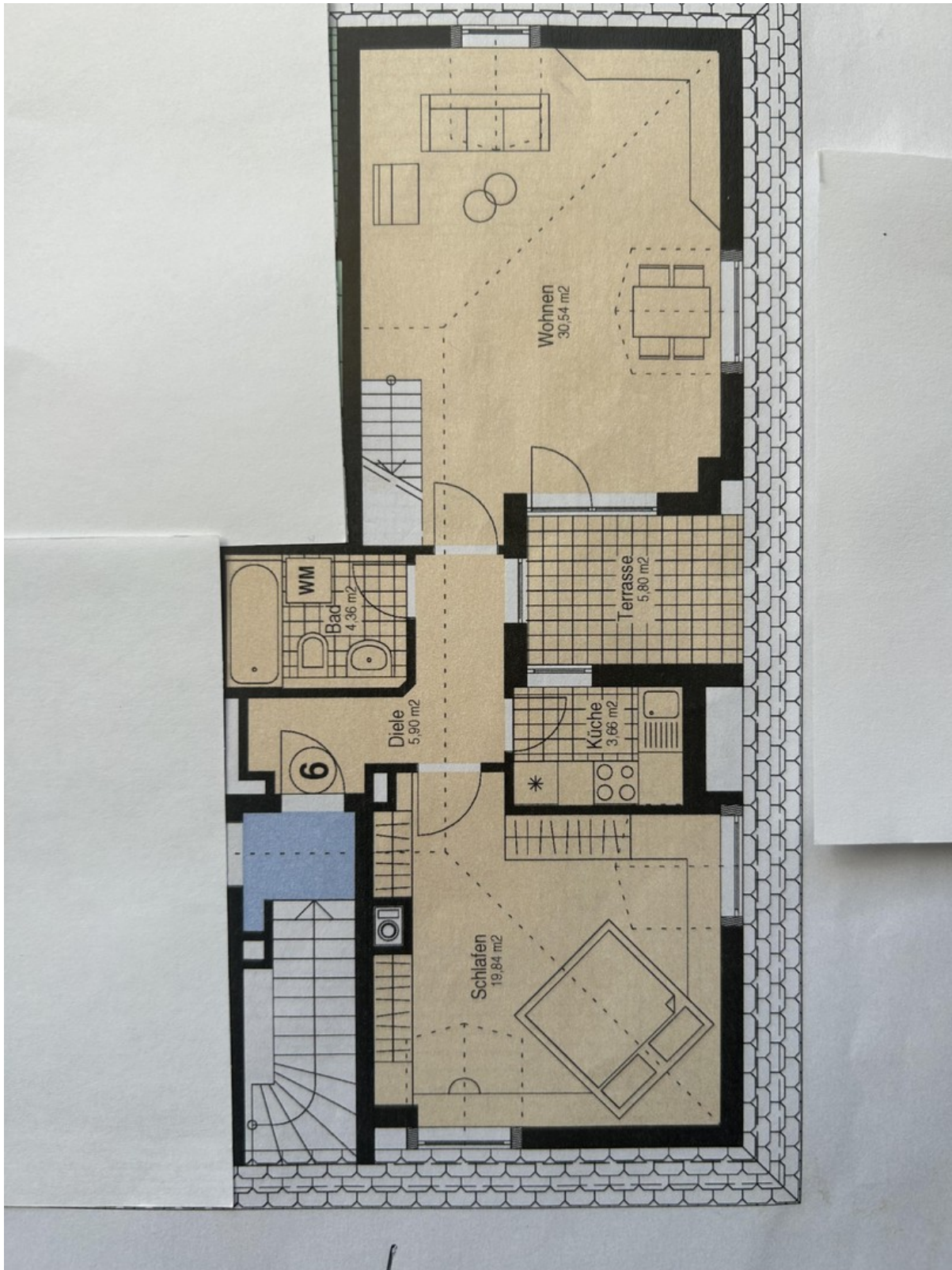
Eingang Nordseite

Exposé - Galerie



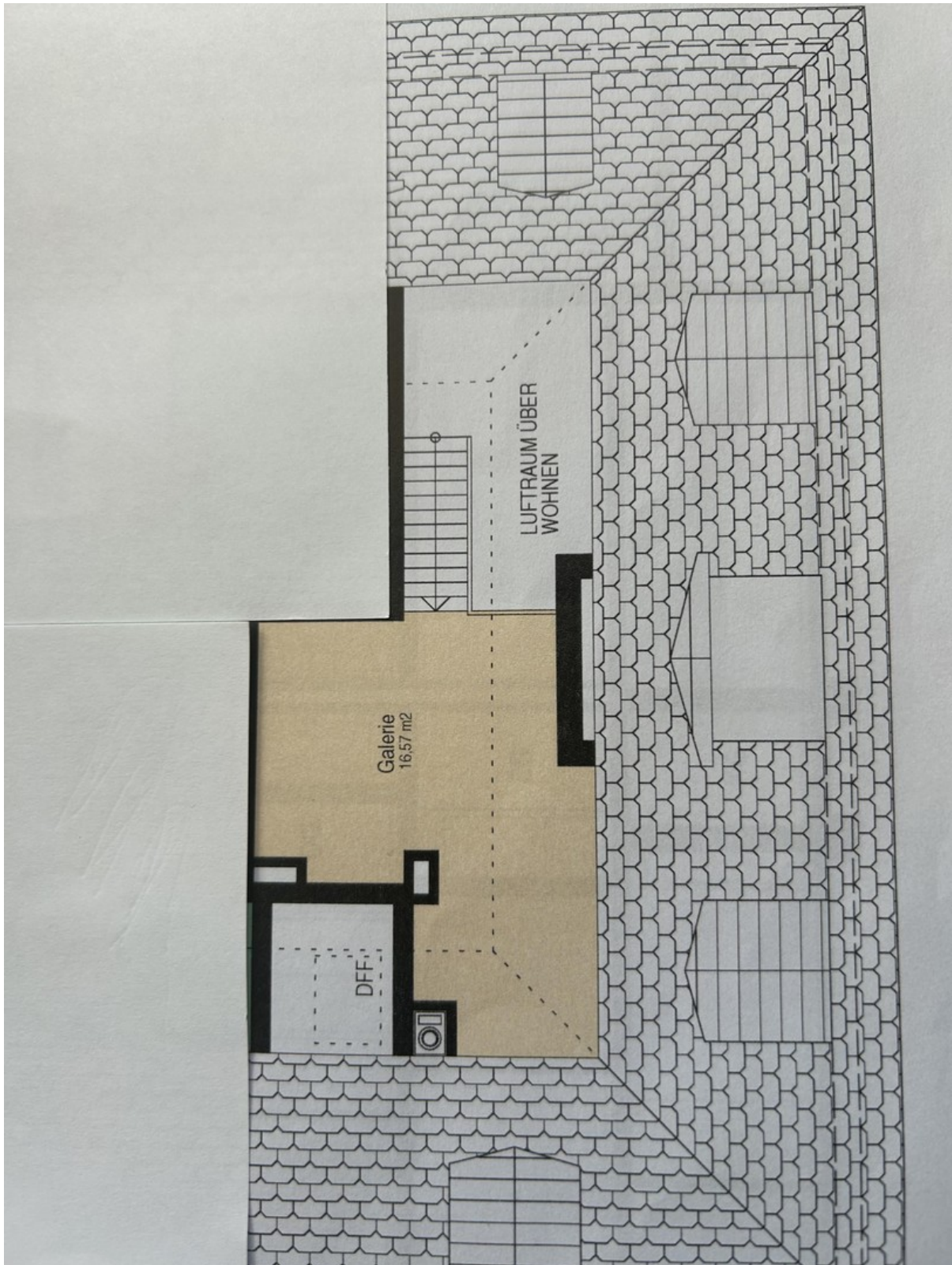
Duplexparker

Exposé - Grundrisse



Grundriss unterer Bereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgalerie