

# Exposé

## Wohnung in München

**5,5%\* Top Rendite-Hammer oder sofort einziehen? Jetzt anfragen!**



Objekt-Nr. OM-470611

### Wohnung

Verkauf: **243.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Wiesler

Fritz-Meyer-Weg 55  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	16	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	32,28 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	169 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976. Dank ihrer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne, der durchdachten Raumaufteilung und der modernen Ausstattung bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das innenliegende Badezimmer mit Badewanne.

Der Wohnbereich wurde mit hochwertigem, hell geöltem Eichenparkett ausgestattet und vermittelt eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Der großzügige Grundriss bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Schlafbereich, einen Essplatz sowie Stauraum und lässt sich flexibel nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten. Große, neue Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne.

Die separate Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt außerdem über eine angeschlossene Waschmaschine. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die gelungene Kombination aus hochwertiger Sanierung, funktionalem Grundriss und ruhiger Wohnlage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit hohem Wohnkomfort – ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Kapitalanlage.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

In der Wohnung befindet sich auch eine neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Wäschetrockner. Diese Küche kann zusätzlich zu einem Preis von 7.000 Euro miterworben werden.

Der Gesamtpreis gestaltet sich wie folgt:

Wohnung: 243.000 Euro

Garage: 15.000 Euro

Küche: 7.000 Euro

Gesamtpreis: 265.000 Euro

\*Die Brutto-Anfangs-Rendite berechnet sich wie folgt:

Potentielle Kaltmiete: 1.150 Euro Wohnung + 65 Euro TG (1.215)Euro \*12 /

Kaufpreis Wohnung: 265.000 Euro

= 5,5% Rendite

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage

Telefon: 0171-7553306

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Fritz-Meyer-Weg 55 im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen und liegt im bekannten Pharaohaus. Die Wohnlage verbindet urbanen Komfort mit einer ruhigen, grünen Umgebung und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Osten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Englschalking (S8) sowie die U-Bahn-Station Arbellapark (U4) sind schnell erreichbar und bieten eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Mehrere Buslinien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Mobilität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Das nahe gelegene Arbellapark-Zentrum ergänzt das Angebot mit weiteren Geschäften und vielfältigen Dienstleistungsangeboten.

Auch in puncto Freizeit lässt die Lage keine Wünsche offen. Der Englische Garten, der Denninger Anger sowie die Isarauen befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und zu den wichtigsten Verkehrsachsen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

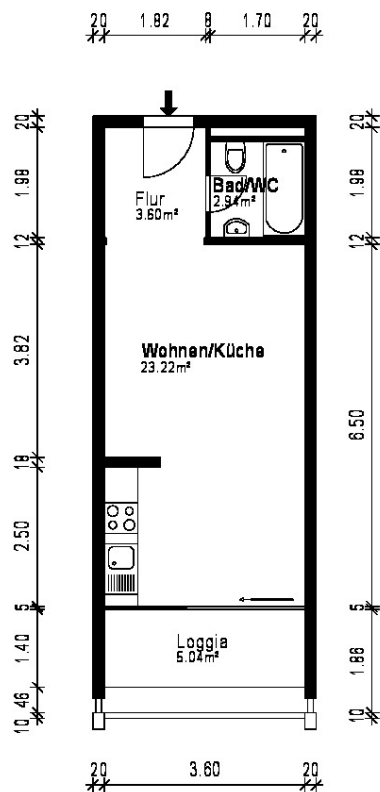


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	ETW		
Ort/Strasse	81825 München, Fritz-Meyer-Weg 55		
Planinhalt	2. Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	04.03.2026
Dokument-Nr.	WE110	Plan-Nr.	1



**ohne-makler.net**  
AUFTRAG - CAD - SERVICE - FÜRCHEN