



Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung

mit Balkon im 5. Obergeschoss
Ammerseestraße 26 · 82194 Gröbenzell

Objekt auf einen Blick

Adresse	Ammerseestraße 26, 5. OG mitte rechts, 82194 Gröbenzell
Wohnungstyp	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon
Wohnfläche	66,68 m² (Wohnen 26,61 m², Schlafen 14,49 m², Küche 9,49 m², Bad 3,98 m², Diele 9,34 m², Balkon hälftig 2,77 m²)
Miteigentumsanteil	15,71 / 1.000
Baujahr Gebäude	1973 (lt. Energieausweis; Anlagentechnik/Heizung 1989)
Sanierung	vollumfänglich saniert 2015, Investition ca. 85.000 EUR
Lage im Haus	5. Obergeschoss, Mehrfamilienhaus mit 65 Wohneinheiten, Aufzug vorhanden
Kellerabteil	1 Kellerraum
Balkon	ja, ca. 5,54 m² (zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet)
Vermietungsstatus	vermietet, unbefristet seit 01.08.2024; auf Wunsch zieht die Mietpartei aus, auch für Selbstnutzer geeignet
Kaltmiete	1.300,00 EUR / Monat
Nebenkostenvorauszahlung (Miete)	180,00 EUR / Monat
Hausgeld gesamt (Einheit)	401,00 EUR / Monat (ab 01.05.2026), davon 130,92 EUR Instandhaltungsrücklage
Kaufpreis	385.000,00 EUR
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. (3,0 % zzgl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung

Im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Ammerseestraße bietet diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung eine überzeugende Kombination aus solider Bausubstanz, funktionalem Grundriss und stabiler Vermietungssituation. Der helle, offen zur Küche angelegte Wohnbereich mit rund 26,61 m² geht direkt auf den Balkon über und schafft so einen fließenden Übergang nach draußen. Das separate Schlafzimmer bietet mit knapp 14,5 m² ausreichend Platz für eine ruhige Nachtruhe, während das moderne Bad mit bodengleicher Dusche keine Wünsche offen lässt.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug sowie einen Hausmeister vor Ort, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet und erwirtschaftet dem künftigen Eigentümer ab dem ersten Tag stabile Mieteinnahmen, ideal für eine Kapitalanlage mit Perspektive.

Die Wohnung wurde 2015 für rund 85.000 EUR vollumfänglich saniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden sämtliche Elektroleitungen und Wasserleitungen, alle Bodenbeläge, Wände und Decken erneuert, ebenso wurde eine neue Einbauküche eingebaut und das Badezimmer komplett neu angefertigt.

Ausstattungsmerkmale

- Vollumfängliche Sanierung 2015 (ca. 85.000 EUR)
- Offene, lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Aufzug im Haus
- Hausmeisterservice
- Eigenes Kellerabteil
- Stabile, unbefristete Vermietung seit August 2024

Lage

Gröbenzell grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt München und zählt mit rund 20.000 Einwohnern zu den am dichtesten besiedelten Gemeinden Deutschlands, ohne dabei seinen grünen, gartenstadtähnlichen Charakter zu verlieren. Über die S-Bahn-Linie S3 ab dem Bahnhof Gröbenzell erreicht man die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten, in den Hauptverkehrszeiten verkehrt die S-Bahn im 10-Minuten-Takt. Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an die A8 und die A99. Im Ortszentrum rund um Kirchen- und Bahnhofstraße finden sich Bäckereien, Apotheken, Ärzte und ein breites Nahversorgungsangebot, ergänzt durch den wöchentlichen Markt in der Rathausstraße. Zur Naherholung laden der Ammer-Amper-Radweg sowie die nahegelegenen Seen im Münchner Umland ein.

Vermietungssituation

Die Wohnung ist seit dem 01.08.2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.300,00 EUR zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 180,00 EUR, insgesamt somit 1.480,00 EUR Warmmiete. Die vom Mieter geleistete Kautions beläuft sich auf 3.000,00 EUR. Der Erwerber tritt gemäß § 566 BGB in den bestehenden Mietvertrag ein.

Auf Wunsch ist die Mietpartei bereit auszuziehen. Damit eignet sich die Wohnung sowohl als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen als auch, nach Freigabe, für Selbstnutzer.

Hausgeld und Rücklagen

Das monatliche Hausgeld für die Einheit beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 aktuell 253,08 EUR und wird zum 01.05.2026 auf 270,08 EUR angepasst, zuzüglich einer unveränderten Instandhaltungsrücklage von 130,92 EUR. Insgesamt ergibt sich damit ab Mai 2026 ein Hausgeld von 401,00 EUR monatlich. Der anteilige Rücklagenbestand der Einheit belief sich laut Jahresabrechnung 2025 auf 6.326,85 EUR, die Abrechnungsspitze für 2025 auf eine Nachzahlung von 88,30 EUR.

Renditeberechnung für Kapitalanleger

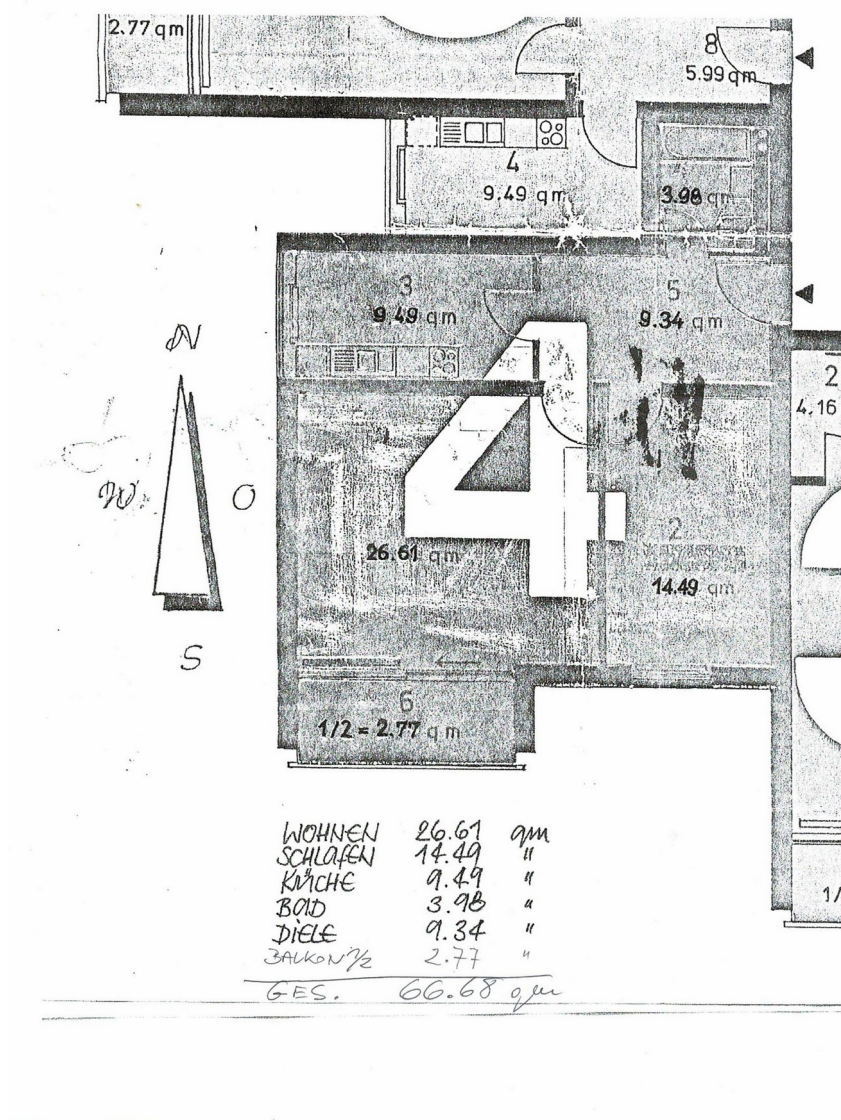
Nachfolgende Übersicht fasst die wesentlichen Kennzahlen für eine Investitionsentscheidung zusammen. Grundlage sind der angesetzte Kaufpreis von 385.000,00 EUR sowie die aktuelle Ist-Miete.

Kaufpreis	385.000,00 EUR
Kaufpreis je m²	5.773,85 EUR (bei 66,68 m²)
Kaufpreisfaktor (Vervielfacher)	24,7-fache der Jahreskaltmiete
Jahreskaltmiete (Ist-Miete)	15.600,00 EUR
Bruttomietrendite (auf Kaufpreis)	4,05 %
geschätzte Erwerbsnebenkosten	19.250,00 EUR (Grunderwerbsteuer 3,5 % Bayern zzgl. Notar-/Grundbuchkosten ca. 1,5 %)
Gesamtinvestition (Kaufpreis inkl. Nebenkosten)	404.250,00 EUR

Hinweis: Die Berechnung berücksichtigt keine individuelle Finanzierung, Abschreibung oder Steuerersparnis. Es handelt sich um eine unverbindliche Orientierungsgröße, keine Anlageberatung.

Hinweis zur Maklerprovision: Für diese Immobilie fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. (3,0 % zzgl. 19 % MwSt.) an. Diese ist separat zum Kaufpreis zu entrichten und in obiger Berechnung nicht enthalten.

Grundriss



Wohnung Nr. 254, Ammerseestraße 26, 5. OG, 66,68 m² Wohnfläche

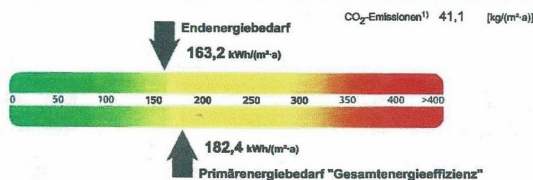
Energieausweis

Endenergiebedarf: 163,2 kWh/(m²·a) · Primärenergiebedarf: 182,4 kWh/(m²·a) · CO₂-Emissionen: 41,1 kg/(m²·a) ·
Energieträger: Gas · Baujahr Gebäude: 1973 · Baujahr Anlagentechnik: 1989.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	182,4 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	Gebäude Ist-Wert H_i	1,36 $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert	108,3 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	EnEV-Anforderungswert H_i	1,03 $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
Gas	138,5	23,0	0,0	161,5
Strom	0,0	0,0	1,8	1,8

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

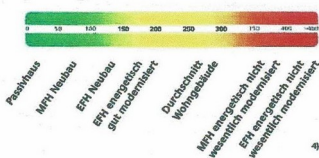
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

- Die Lüftung erfolgt durch:
☒ Fensterlüftung ☒ Schachllüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}).

¹⁾ freiwillige Angabe ²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen ³⁾ ggf. einschließlich Kühlung ⁴⁾ EPH - Einfamilienhäuser, MFIH - Mehrfamilienhäuser

Bedarfsorientierter Energieausweis, ausgestellt am 01.11.2007

Hinweis: Der vorliegende Energieausweis war laut Ausstellung bis zum 01.11.2017 gültig und ist damit abgelaufen. Für die weitere Vermarktung ist gemäß § 87 GEG ein aktueller Energieausweis erforderlich. Wir empfehlen, rechtzeitig vor Aufnahme der Vermarktung einen neuen Energieausweis zu beauftragen.

Impressionen



Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon



Wohn- und Essbereich mit Fernsehwand



Wohnbereich mit gemütlicher Sitzzecke



Wohnbereich mit Blick zur Fensterfront



Blick vom Balkon ins Grüne



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Stauraum



Modernes Badezimmer mit Waschtisch



Bodengleiche Dusche



Badezimmer mit WC und Blick in den Flur



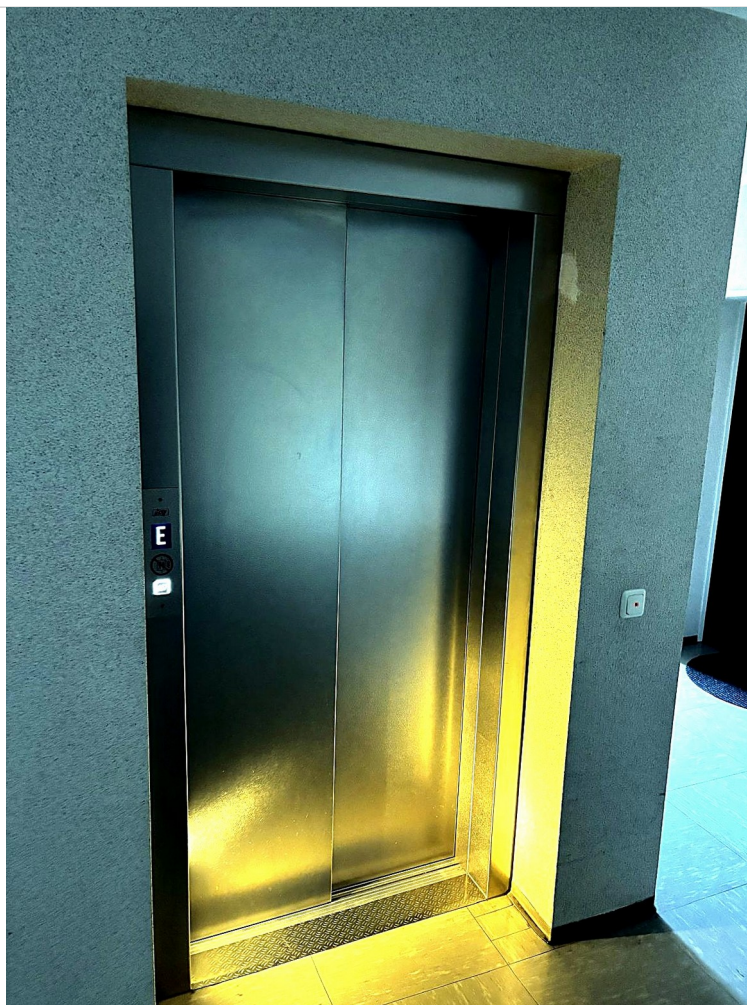
Bad mit bodengleicher Dusche und Waschtisch



Duscharmatur im Detail



Flur mit Einbauschränk



Aufzug im Haus



Überdachter Fahrradstellplatz



Grünfläche auf dem Grundstück

Umgebung



Grünanlage in unmittelbarer Nähe der Wohnung

Ihr Ansprechpartner

MMJ Immobilien GmbH

Marcelo Miranda Jahn, Geschäftsführer

Burgbergstraße 55, 91054 Erlangen

+49 176 62992781 · mirandajahn@mmj-immobilien.de

Sämtliche Unterlagen zu diesem Objekt sind unter folgendem Link einsehbar:

https://drive.google.com/drive/folders/1tJgXDqajNzVjKVYmvyNcNYWLK_C72iCr?usp=sharing

Es gilt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. (3,0 % zzgl. 19 % MwSt.) auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und zahlbar mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen und Angaben des Verkäufers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.