München – Berg am Laim

Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete & möblierte 2,5-Zi.-Wohnung mit Wintergarten in Berg am Laim

Objektnummer: 26094025



KAUFPREIS: 538.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.34 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Auf einen Blick

Objektnummer	26094025
Wohnfläche	ca. 67.34 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Duplex, 21600 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	538.400 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	28.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen, 2015 errichteten Mehrfamilienhauses in einer gepflegten Wohnanlage in München-Berg am Laim. Die durchdachte Raumaufteilung, das stilvolle Wohnambiente und komfortable Ausstattungsdetails machen die Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Der Zugang erfolgt über das geschlossene Treppenhaus und die anschließenden offenen Laubengänge. Von der zentral gelegenen Diele aus sind die einzelnen Wohnbereiche bequem erreichbar. Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, die sowohl vom Wohnbereich als auch separat von der Diele zugänglich ist.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein großzügiges, zugleich behagliches Wohngefühl. Von hier aus gelangt man in das Schlafzimmer sowie in den angrenzenden Wintergarten, der den Wohnraum auf charmante Weise erweitert. Eine zusätzliche Glastür verbindet den Wintergarten direkt mit dem Schlafzimmer.

Vom Schlafzimmer führt die Raumfolge über eine praktische Ankleide mit zusätzlichem Stauraum direkt in das modern ausgestattete Badezimmer. Dieses verfügt über eine separate Dusche sowie eine Badewanne. Eine Waschmaschine und ein Trockner von Bosch sind ebenfalls integriert.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die in sämtlichen Räumen verlegte Fußbodenheizung.

Die hochwertige, auf das Wohnkonzept abgestimmte Möblierung wird zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 30.000 € mitverkauft und ist Bestandteil des bestehenden Wohn- und Vermietungskonzepts.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2023 vermietet. Die monatliche Gesamtmiete für die Wohnung beträgt 2.299,04 € und setzt sich aus 1.710,20 € Kaltmiete, 458,84 € Nebenkosten, 35,00 € Internet sowie 95,00 € Strom zusammen.

Der zur Wohnung gehörende Duplexstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist ebenfalls vermietet und erzielt eine zusätzliche monatliche Miete von 60,00 €. Der Stellplatz wird zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 21.600 € angeboten. Die Tiefgarage ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel über einen PKW-Aufzug erreichbar. Insgesamt belaufen sich die monatlichen Mietzahlungen für Wohnung und Stellplatz auf 2.359,04 €.

Zur Wohnung gehört zudem ein abschließbares Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein weiterer attraktiver Mehrwert der Wohnanlage ist die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, die den Bewohnern zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien bietet.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung, vollständige Möblierung und das bereits bestehende Mietverhältnis. Damit bietet sie insbesondere Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit in gefragter Münchner Lage.

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Ausstattung und Details

- Vermietete 2,5 Zimmer-Wohnung im 3.OG
- Hochwertige Möblierung, Neuwert der Einrichtung (2015) 100.000€
- Vollwertig ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten
- Duplexstellplatz für zzgl. 21.600 €, erreichbar über einen PKW-Aufzug
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gemeinschaftlich genutzte und begrünte Dachterrasse
- Begrünter Innenhof
- Hochwertiges Eichenparkett
- Grundwasser-Wärmepumpe (Geothermie)
- Zentrale Zu-/Abluft mit Wärmerückgewinnung
- Kaltmiete: 1.710,20 €
- Nebenkosten: 458,84 €
- Internet: 35 €
- Strom: 95 €
- Warmmiete: 2.299,04 €
- Miete für Duplex-Tiefgaragenstellplatz: 60 € mntl.

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Osten, im beliebten Stadtteil Berg am Laim. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege aus und bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Besonders komfortabel gestaltet sich die Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich praktisch direkt vor der Haustür, ergänzt durch weitere Geschäfte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsangebote im näheren Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnstation Josephsburg mit der Linie U2 befindet sich unmittelbar gegenüber der Immobilie und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt. Zusätzlich stehen in der Umgebung Tram- und Busverbindungen zur Verfügung, wodurch eine hohe Flexibilität im täglichen Stadtverkehr gewährleistet ist.

Auch mit dem Pkw ist die Lage sehr gut angebunden. Über die Kreillerstraße beziehungsweise die B304 bestehen komfortable Verbindungen sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu den wichtigen Verkehrsachsen des Münchner Ostens und weiter in das Münchner Umland.

Neben der guten Infrastruktur bietet Berg am Laim eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und gewachsenen Wohnquartieren. Grünflächen sowie Möglichkeiten zum Spazierengehen und zur Freizeitgestaltung sorgen für einen attraktiven Ausgleich zum Stadtleben. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu weiteren beliebten Stadtteilen im Münchner Osten.

Gerade für eine 2-Zimmer-Wohnung stellt diese Lage einen besonderen Vorteil dar: Die Kombination aus unmittelbarer U-Bahn-Anbindung, sehr guter Nahversorgung und der Nähe zur Münchner Innenstadt spricht sowohl Singles und Paare als auch Berufspendler an und schafft damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristig interessante Wohnimmobilie.

Objektnummer: 26094025 - 81673 München – Berg am Laim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com