München – Hadern

Renditestarke Kapitalanlage – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 26225094



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.12 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

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

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Auf einen Blick

Objektnummer	26225094
Wohnfläche	ca. 78.12 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

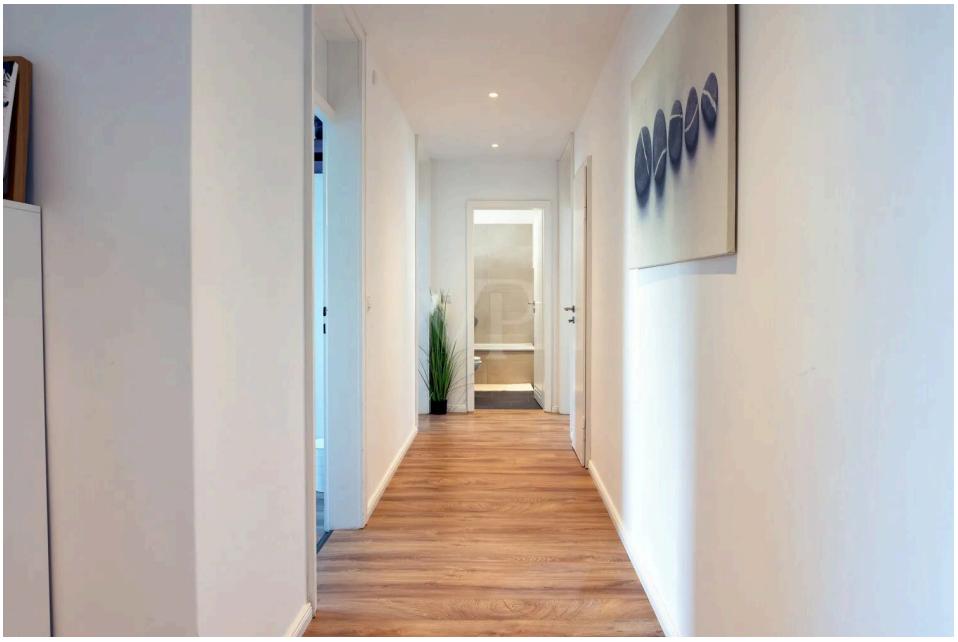
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.03.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	54 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Die Immobilie





Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Die Immobilie





Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Die Immobilie

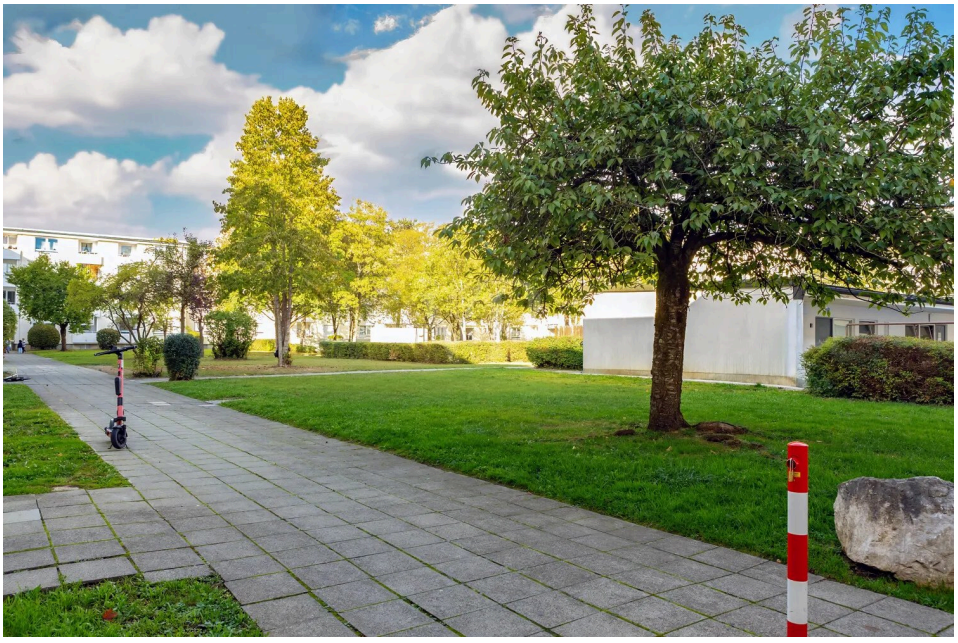




Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Die Immobilie





Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

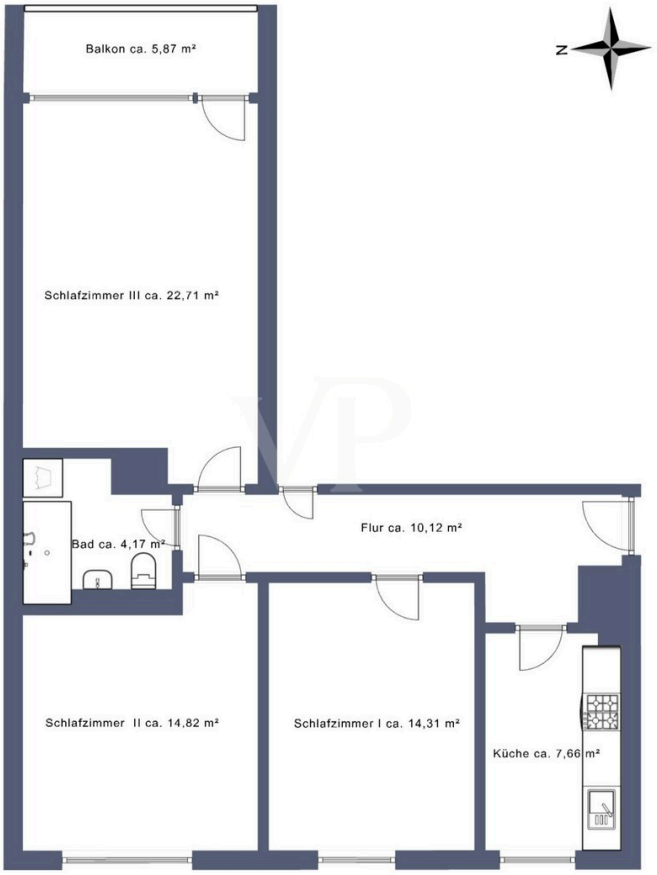
Die Immobilie





Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

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: 26225094 - 80689 München – Hadern

Ein erster Eindruck

Diese ausgesprochen gepflegte Eigentumswohnung in München-Blumenau verbindet hohen Wohnkomfort mit einer attraktiven Vermietungssituation. Auf ca. 78 m² Wohnfläche bietet sie drei großzügig geschnittene Zimmer, eine durchdachte Raumaufteilung und einen überdachten Balkon. Die Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1967.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden Pflegezustand. Helle, geschmackvoll eingerichtete Räume, einheitliche Bodenbeläge in Holzoptik und großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die drei separat zugänglichen Zimmer mit Flächen zwischen ca. 14 und 23 m² bieten ausreichend Privatsphäre und eignen sich hervorragend für die bereits etablierte Einzelzimmervermietung. Das größte Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum überdachten Balkon mit Blick ins Grüne.

Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche einschließlich Elektrogeräten ausgestattet. Das zeitgemäß gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, einen Waschtisch, ein WC sowie Waschmaschinenanschlüsse. Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung und ein separates Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnanlage ist von begrünten Freiflächen und gewachsenem Baumbestand umgeben. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und verschiedene Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe sorgen für eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist die bestehende Vermietungssituation: Die drei Zimmer sind einzeln und möbliert vermietet und erzielen monatliche Nettokaltmieten von insgesamt 2.010 €. Dies entspricht jährlichen Mieteinnahmen von 24.120 € und einer rechnerischen Bruttomietrendite von ca. 4,9 % bei einem Kaufpreis von 495.000 €, vor Erwerbsnebenkosten und laufenden Eigentümeraufwendungen.

Eine renditestarke Kapitalanlage, die durch ihren hervorragenden Pflegezustand, die bereits etablierte Vermietungsstruktur und attraktive laufende Erträge überzeugt.

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Ausgesprochen gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche
* Helle, großzügig geschnittene Räume mit zeitgemäßer Ausstattung
* Durchdachte Raumaufteilung mit drei separat zugänglichen Zimmern
* Überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
* Separate Einbauküche und gepflegtes Badezimmer mit Waschmaschinenanschlüssen
* Praktischer Abstellraum und separates Kellerabteil
* Drei bestehende Einzelmietverhältnisse
* Monatliche Nettokaltmieteinnahmen von 2.010 € / jährlich 24.120 €
* Attraktive Bruttomietrendite von ca. 4,9 % bei einem Kaufpreis von 495.000 € (vor Kaufnebenkosten und laufenden Eigentümeraufwendungen)
* Etabliertes Vermietungskonzept mit laufenden Erträgen
* Begrünte Wohnanlage mit guter Infrastruktur im Münchner Westen

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Alles zum Standort

München zählt seit Jahren zu den robustesten Wohnimmobilienmärkten Deutschlands und überzeugt durch eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur, hohe Standortqualität und eine dauerhaft starke Nachfrage. Die Stadt profitiert von exzellenter Infrastruktur, internationaler Anbindung und einem knappen Angebot, was insbesondere in gut erschlossenen Wohnlagen für stabile Rahmenbedingungen sorgt. Im Münchner Westen, rund um Laim und Hadern, verbindet sich diese Marktstärke mit einer alltagstauglichen Wohnumgebung, die durch Nähe zu wichtigen Arbeits-, Hochschul- und Gesundheitsstandorten zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Hadern präsentiert sich als etablierter, überwiegend wohngeprägter Stadtbezirk mit verlässlichem Nachfrageprofil und solidem suburban-urbanem Charakter. Besonders der Gesundheits- und Forschungsstandort rund um das LMU Klinikum Großhadern sowie die angrenzenden medizinischen und wissenschaftlichen Einrichtungen prägt das Umfeld nachhaltig und sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage durch Beschäftigte, Studierende und internationale Fachkräfte. Für Kapitalanleger ist dies ein Standort mit guten Perspektiven, hoher Vermietbarkeit und langfristig überzeugender Werthaltigkeit. Die Anbindung über die U6 sowie die perspektivische Weiterentwicklung der Infrastruktur stärken diese Einschätzung zusätzlich.

Im direkten Umfeld unterstreichen zahlreiche Einrichtungen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Für den täglichen Bedarf steht Edeka in etwa 1 Minute Fußweg zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Ärzte und weitere medizinische Angebote im nahen Umfeld gut abgedeckt; auch die Klinik Augustinum sowie das Klinikum der Universität München beziehungsweise Klinikum Großhadern sind gut erreichbar. Im Bereich Bildung überzeugt die Lage mit Kindergarten, Grundschule und Mittelschule sowie weiteren privaten und staatlichen Schulen; die Ludwig-Maximilians-Universität und ihre Fakultäten sind ebenfalls in gut angebundener Lage erreichbar. Für Mobilität sorgen die Bushaltestellen Terofalstraße in etwa 2 Minuten und Blumenau in rund 3 Minuten; zudem sind die U-Bahn- und S-Bahn-Anschlüsse Großhadern und Haderner Stern in jeweils rund 17 Minuten erreichbar. Auch die schnelle Anbindung an die Autobahn ist ein klarer Standortvorteil. Ergänzt wird das Umfeld durch gepflegte Freizeit- und Gastronomieangebote, darunter mehrere Restaurants, Cafés, Parks und Spielplätze in kurzer Distanz, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Insgesamt bietet Hadern für Investoren eine stabile, nachgefragte Lage mit belastbarer Infrastruktur, guter Vermietbarkeit und soliden Perspektiven für den langfristigen Werterhalt.

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26225094 - 80689 München – Hadern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com