

München - Berg am Laim

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

CODE DU BIEN: 26094025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 538.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,34 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26094025
Surface habitable	ca. 67,34 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Duplex, 21600 EUR (Vente)

Prix d'achat	538.400 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	17.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen 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.

CODE DU BIEN: 26094025 - 81673 München - Berg am Laim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com