

Stadtleben im Grünen: Erdgeschosswohnung mit Garten und Garagenplatz in Top-Lage München

80333 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-006075



Wohnfläche ca.: **41,27 m²** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **489.000 EUR**



Stadtleben im Grünen: Erdgeschosswohnung mit Garten und Garagenplatz in Top-Lage München

Objekt ID	MM-006075
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	80333 München Bayern
Etage	EG
Wohnfläche ca.	41,27 m ²
Nutzfläche ca.	10 m ²
Vermietbare Fläche ca.	41,27 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1985
Zustand	modernisiert
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Duplexgarage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Duplex-Garage, Dusche, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Offene Küche, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse



Käuferprovision 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Hausgeld 339 EUR

Nettorendite (Soll) 0,27 %

Mieteinnahmen (Soll) 1.315,00 EUR pro Jahr

Kaufpreis 489.000 EUR



Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses Juwel in der lebhaften Maxvorstadt von München! Diese charmante Eigentumswohnung bietet eine kompakte Wohnfläche von 41,27 qm sowie eine Terrasse und einen privaten Garten von ca. 50 qm im Erdgeschoss. Aktuell ist sie vermietet für 1.195 EUR mit Nebenkostenvorauszahlungen von 180 EUR und einer separaten Stellplatzmiete von 120 EUR. Sie kann jedoch in Absprache bald leerstehend übergeben werden.

Diese besondere Wohnung besticht durch ihren eigenen kleinen Garten mitten in der Stadt. Ein hübsch blühender Kirschbaum und viel Gestaltungsspielraum machen ihn zu einer grünen Oase im städtischen Raum. Gestalten Sie ihn ganz nach Ihren Wünschen – üppig, funktional oder pflegeleicht. Der Garten verleiht der Wohnung eine einzigartige Atmosphäre und zieht durch die großzügigen Fenster- und Terrassentüren alle Blicke auf sich. Genießen Sie warme Sommerabende zukünftig auf Ihrer eigenen Terrasse!

Die halb offene Küche bietet einen freien Blick zum Garten und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die auch von außen zugänglich ist. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche und Platz für eine Waschmaschine.

Die Wohnung wurde 2018 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem top Zustand mit hochwertigem Holzparkett, neuen Türcargen und erneuerten Fenstern.

Ein komfortabler Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Studenten, Paare oder Eigennutzer, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten. Auch als Kapitalanlage ist sie attraktiv, mit Potenzial für Kurzzeitvermietungen oder Selbstbezug.

Bereit, dieses einzigartige Zuhause oder Investment zu erkunden? Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie die faszinierende Atmosphäre dieser besonderen Wohnung in der Maxvorstadt. Kontaktieren Sie uns jetzt!

Ausstattung

- Wohnfläche: 41,27 qm Erdgeschosslage inklusive Terrasse und Gartenanteil
- Außenbereich: Garten ca. 50 qm
- Besonderheit: Exklusive Lage in München, Gartenwohnung mit Seltenheitswert
- Innenraum: halboffene, neuwertige Einbauküche
- Parkmöglichkeit: Tiefgaragenstellplatz (Duplexparken)
- Zustand: 2018 renoviert (neue Türcargen, Holzparkett, frisch gestrichene Fenster, erneuerte Steckdosen)
- Außenbereich: Garten mit Kirschbaum und Gestaltungsmöglichkeit, durch Ziegelmauer eingehegt
- aktuelle Mieteinnahmen 1.195 EUR (NK-VZ 180 EUR), Stellplatzmiete 120 EUR
- Nach Absprache kann Wohnung leerstehend übergeben werden
- Renditesteeigerungspotential durch möblierte Vermietung



•Energie: Energieeffizienzklasse C; 79,90 kWh, Gaszentralheizung

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.05.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	79,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Diese bezaubernde Erdgeschosswohnung liegt in einer äußerst zentralen Lage in München, umgeben von den Annehmlichkeiten der Maxvorstadt. Hier erwartet Sie das Beste, was München zu bieten hat. Die Maxvorstadt ist als das Kunst- und Universitätsviertel der Stadt bekannt und beheimatet zwei renommierte Universitäten: die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität München. Berühmte Museen und Galerien wie die Alte und Neue Pinakothek sowie das Lenbachhaus sind nur einen Katzensprung entfernt.

Ein charakteristisches Merkmal der Maxvorstadt ist die gelungene Verbindung aus prachtvollen historischen Gebäuden und moderner Architektur. Die breiten Straßen und Plätze, gesäumt von klassischen Fassaden, verleihen dem Viertel einen einzigartigen Charme. Die lebhafteste Atmosphäre wird geprägt von einer vielfältigen Mischung aus Studierenden, Künstlern und Akademikern, die zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants mit internationaler Küche beleben.

Trotz ihrer städtischen Lage bietet die Maxvorstadt eine Vielzahl von Erholungsgebieten, Parks und Grünflächen wie den Königsplatz oder den Elisabethplatz. Zahlreiche Geschäfte, Büros und Dienstleister haben sich in diesem attraktiven Stadtteil niedergelassen und schätzen die Kombination aus Bildung, Kultur, Architektur und Lebensqualität.

Verkehrsanbindung

Möchten Sie schnell und bequem andere Teile von München erreichen? Diese Wohnung bietet nicht nur einen Stellplatz und eine verkehrsgünstige Lage, sondern profitiert auch von einer exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit der U-Bahn-Haltestelle Theresienstraße und der Straßenbahnhaltestelle Sandstraße in unmittelbarer Nähe.



Mein Makler

IN MEINER STADT ZUHAUSE





Stadtleben im Grünen: Erdgeschosswohnung mit



Wohnbereich mit Blick ins Grüne



Schlafbereich



Homeoffice bei entspannter Atmosphäre



Offene Küche



Badezimmer





Privatsphäre pur!



Garten im Sommer



Privatgarten



Dort wohnen wo sich alles abspielt

