80807 München

** Selbstnutzer & Kapitalanleger ** Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche am Frankfurter Ring



Kaufpreis
525.000 €

Wohnfläche
75 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
089-21909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m²
Zimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Innen-Courtage	2,38 % vom Kaufpreis vom Verkäufer (inkl. 19% MwSt.)
Außencourtage	2,38 % vom Kaufpreis vom Käufer (inkl. 19% MwSt.)
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

Austattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	D
gültig bis	01.08.2028
Ausstelldatum	31.07.2018
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	102

Objekt-Titel

** Selbstnutzer & Kapitalanleger ** Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche am Frankfurter Ring

Lage-Beschreibung

✔ Exzellente Verkehrsanbindung Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Linie U2 (Station Frankfurter Ring) liegt in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung und bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum oder zur Messe. Die direkte Lage an der Kreuzung Schleißheimer Straße und Moosacher Straße verbindet das Viertel tagsüber und abends schnell mit dem Mittleren Ring und den umliegenden Stadtteilen. Für Autofahrer ist der Mittlere Ring sowie die Autobahn A9 (Richtung Nürnberg/Stuttgart) und die A99 bequem in nur wenigen Minuten erreichbar, was eine ideale Pendlerlage schafft.

Online-ID:
TTDMDETZ

Objekt-Nr.:
BY-MIL-0726-6143

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

✔ Milbertshofen: Praktisch, grün und etabliert Dieses Viertel besticht durch seinen einzigartigen Charakter als eine der verkehrsgünstigsten und gut vernetzten Wohnlagen im Münchner Norden. Geprägt von einer Mischung aus lokalen Parkanlagen, der Nähe zum BMW Werk und einer durchdachten Bebauung, bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität mit extrem kurzen Wegen zu wichtigen Arbeitgebern. Die Lage ist eingebettet in eine gewachsene, sichere Nachbarschaft, die durch ihre praktische Infrastruktur besticht, während das nahegelegene Alt-Milbertshofen mit seinem historischen Kern charmanten Kontrast zum modernen Umfeld bietet.

✔ Vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten Die gastronomische und infrastrukturelle Palette im Umfeld ist vielseitig und international geprägt. Vom traditionellen bayerischen Wirtshaus bis zum modernen Café und Restaurants mit globaler Küche ist alles vertreten. Besonders die direkte Umgebung an der Schleißheimer und Moosacher Straße bietet eine dichte Versorgung mit Supermärkten, Bioläden, Drogerien und Fachgeschäften, die alle bequem zu Fuß oder mit einer kurzen Fahrt erreichbar sind.

✔ Freizeit und Erholung im Grünen Für Freizeit und Erholung sind der Olympiapark und der nahegelegene Petuelpark quasi vor der Haustür – ideal für lange Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder Picknicks. Familien schätzen die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und den grünen Korridoren, die sich direkt durch das Viertel ziehen. Sportbegeisterte nutzen die Angebote der ansässigen Sportvereine oder die direkten Laufwege in Richtung Schwabing und Olympiapark. Auch die weitläufigen Grünflächen rund um das BMW Werk und die lokalen Kleingartenanlagen bieten hervorragende Möglichkeiten für Naturerlebnisse innerhalb der Stadtgrenzen.

✔ Erstklassige medizinische und soziale Infrastruktur Die medizinische Versorgung ist von höchstem Niveau: Das Klinikum Schwabing liegt in kurzer Entfernung und bietet Notaufnahme sowie alle Fachrichtungen. Zahlreiche niedergelassene Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie Therapiezentren sind direkt im Viertel angesiedelt. Für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschulen im Quartier sowie weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit sehr kurzen Wegen erreichbar, was kurze Wege im Alltag garantiert.

Fazit: Diese Lage vereint die praktische Nähe zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Münchens mit einer hervorragend ausgebauten Verkehrsanbindung an zwei Hauptachsen. Durch die direkte Lage an der Kreuzung Schleißheimer/Moosacher Straße, die unmittelbare U-Bahn-Anbindung und die Nähe zum Olympiapark ist dies ein unverwechselbares Quartier mit sehr hohem Wohnkomfort für Familien, Berufstätige und Pendler gleichermaßen.

Ausstattungs-Beschreibung

Allgemeines & Lage
✔ Helle Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre, nur 4 Stufen)
✔ Geeignet für Familien und Wohngemeinschaften
✔ Bereiche der Wohnanlage eignen sich für Freizeitaktivitäten
✔ Optimale Verkehrsanbindung im Umkreis von weniger als 250 m (U-Bahn U2; Busse X35, X36, 177, 50, 180, 178)
✔ Praktische Parkmöglichkeiten in der Umgebung
✔ Moderne und isolierte Kunststofffenster mit Jalousien (geringe Beeinträchtigung durch Straßenverkehr)
✔ Loggia zum Rückgebäude
✔ Energieträger: Fernwärme

Ausstattung & Interior
✔ Einbauküche (5.000,00 Euro)
✔ Hochwertiger Laminatboden
✔ Hochwertige Holztüren und Zargen
✔ Abstellkammer (ca. 0,75 m²)
✔ High-Speed Internet

Bad & Technik (Modernisiert)
✔ Badezimmer ohne Fenster (komplett runderneuert)
✔ Neue Steckdosen, Lichtschalter und Verteilerkasten der Sicherungen
✔ Neue Heizkörperventile und Handtuchheizkörper

Energieeffizienz & Zusatzräume
✔ Fassadendämmung (10 cm Styropor) und gedämmte Kellerdecke
✔ Kellerabteil mit Fenster (ca. 11 m²)

Objektbeschreibung

*** Selbstnutzer & Kapitalanleger *** Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche im Hochparterre am Frankfurter Ring in Milbertshofen zum Verkauf

In einem überschaubaren und gepflegten 10-Parteien-Haus erwartet Sie diese helle 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre. Die Einheit besticht durch eine hervorragende Mischung aus modernem Komfort und praktischer Raumaufteilung. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich, der durch hochwertigen Laminatboden und eine wertige Holztür-Zargen-Ausstattung charakterisiert wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre private Loggia zum ruhigen Rückgebäude – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Grünen.

Die Küche ist als moderne Einbauküche bereits integriert, sodass Sie sofort einziehen oder die Vermietung nahtlos fortsetzen können. Das Badezimmer wurde komplett runderneuert; es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie einen neuen Handtuchheizkörper. Obwohl das Bad fensterlos ist, sorgt die moderne Ausstattung für ein hochwertiges Ambiente. Praktischer Stauraum wird durch eine separate Abstellkammer (ca. 0,75 m²) und ein ungewöhnlich großes Kellerabteil mit Fenster (ca. 11 m²) geboten.

Technisch ist das Objekt auf aktuellem Stand: Sämtliche Steckdosen, Lichtschalter sowie der Sicherungskasten wurden erneuert. Die modernen Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien gewährleisten trotz der zentralen Lage eine geringe Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm. Geheizt wird umweltfreundlich und effizient über Fernwärme mit neuen Ventilen. Zusätzlich sind Fassade (10 cm Styropor) und Kellerdecke gedämmt, was für niedrige Nebenkosten sorgt. High-Speed-Internet ist verfügbar.

Die Wohnung ist derzeit noch bis April 2027 vermietet:
✔ Die derzeitige Kaltmiete beträgt: 14.400,00 Euro / Jahr

Informationen laut Wirtschaftsplan 2027:
✔ Monatliches Hausgeld 272,11 Euro/Monat
✔ Hausgeld inkl. Heizung (auf den Mieter umlegbar): 2.300,40 Euro
✔ Hausgeld (nicht auf den Mieter umlegbar): 868,37 Euro

Informationen laut Grundsteuerbescheid 2025:
✔ Jährliche Grundsteuer (auf den Mieter umlegbar): 215.36 Euro

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und deren Ausprägung. Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude: 1965 Baujahr Wärmeerzeuger: 1965 Heizungsart: Nah-/Fernwärme aus Heizwerken Befeuerung: Fossiler Brennstoff Energieausweis: Verbrauchsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus Energieausweis gültig: 01.08.2028 Energieausweis ausgestellt: 02.08.2018 Energieausweis (Effizienzklasse): D Energieausweis (Kennwert): 102 kWh/(m²·a) Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG
Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Impressionen













