



80809 München-Milbertshofen-Am Hart

72 qm mit Wow-Effekt: lichtdurchflutet und charmant, frei gestaltbare 3 Zi.- Wohnung mit Aufzug



445.000 €

Kaufpreis

72 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Hausgeld	419 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.09.2027
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	166.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + 3-Zimmer-Etagenwohnung im 5. Obergeschoss (oberste Etage)
- + ca. 72 m² Wohnfläche
- + Personenaufzug im Haus
- + Balkon in Westausrichtung
- + hervorragend geschnittener Grundriss
- + großes Wohn- und Esszimmer
- + Schlafzimmer
- + Arbeits-/Kinderzimmer
- + großzügige, separate Küche
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC
- + WM-Anschluss in der Küche
- + Baujahr ca. 1977
- + Öl-Zentralheizung aus ca. 1992
- + Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung aus ca. 1996
- + renovierungs-/modernisierungsbedürftiger Zustand
- + gutes Potenzial zur individuellen Neugestaltung
- + interessante Option für Eigennutzer und Kapitalanleger



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977 eröffnet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Käufer mit Sinn für Entwicklungspotenzial. Auf ca. 72 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss mit angenehmen Raumproportionen, zwei Schlafzimmern, einer großzügigen separaten Küche sowie einem Wohnbereich mit Zugang zum Westbalkon. Ein Personenaufzug im Haus sorgt dabei für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und schafft damit eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Besonders hervorzuheben sind die Lage im 5. Obergeschoss, die gute natürliche Belichtung sowie der funktionale Zuschnitt, der vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemäße Wohnlösung bietet. Der Westbalkon ergänzt das Raumangebot auf angenehme Weise und verleiht der Wohnung zusätzlichen Wohnwert.

Die Einheit wurde bislang vom Eigentümer selbst bewohnt und kommt nun mit ehrlichem Potenzial für eine moderne Aufwertung auf den Markt. Für Käufer, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern die Chance, eigene Vorstellungen und Gestaltungswünsche zu verwirklichen, bietet diese Wohnung eine überzeugende Ausgangsbasis.

Zur Ausstattung zählen unter anderem ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC, ein Waschmaschinenanschluss in der Küche sowie Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt 419,00 EUR.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung mit solider Substanz, guter Grundstruktur und spürbarem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die eine Immobilie mit Gestaltungsspielraum in eine zeitgemäße und persönliche Wohnqualität verwandeln möchten.

Lage

Die Eigentumswohnung in der Graf-Konrad-Straße 25 überzeugt durch ihre urbane Zentralität und eine Infrastruktur, die kurze Wege und maximale Flexibilität im Alltag garantiert. Die Adresse ist der perfekte Standort für alle, die das dynamische Stadtleben und eine erstklassige Anbindung schätzen.

Optimale Mobilität im öffentlichen Netz

Durch die zentrale Lage ist Milbertshofen hervorragend an das Münchner Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wohnung ist geradezu perfekt angebunden – Sie profitieren von direkten Zugängen zu:

- U-Bahn, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe
- Schnellen und unkomplizierten Wegen in die Münchner Innenstadt
- Einer uneingeschränkten Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug

Ideales Umfeld für Beruf und Karriere

Für Berufstätige ist dieser Standort ein echter Gewinn. Die direkte Nähe zu großen Unternehmen und wichtigen Arbeitgebern im Münchner Norden (wie etwa dem nahegelegenen BMW-Standort) ist als absolut ideal zu bezeichnen. Das macht die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler, Studierende und Singles und sichert Kapitalanlegern eine dauerhaft hervorragende Vermietbarkeit.

Alles für den Alltag bequem zu Fuß erreichbar

Das direkte Wohnumfeld bietet eine umfassende Nahversorgung, die keine Wünsche offenlässt.



Ganz bequem fußläufig erreichbar sind:

- Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art für den täglichen Bedarf
- Ein vielfältiges kulinarisches Angebot mit gemütlichen Gaststätten, Restaurants und Cafés
- Ärzte und Apotheken für eine sichere und schnelle Gesundheitsversorgung

Urbane Freizeitgestaltung

Als Ausgleich zum städtischen Trubel liegt der beliebte Olympiapark nur wenige Minuten entfernt. Als eines der Wahrzeichen Münchens bietet er vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Kulturveranstaltungen, die das Großstadtleben perfekt abrunden.

Sonstige Angaben

- + Hausgeld 419,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 313,72 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 65,32 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 36,81 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2024: 468.685,06 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2024: 6.821,35 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.













