Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR
Scout-ID:	168889517

HABITANDO IMMOBILIEN
BY ANDREAS SCHREINER

Ihr Ansprechpartner:

Andreas Schreiner Immobilien

Herr Andreas Schreiner

E-Mail: andreas.schreiner@habitando.de

Tel: +49 89 45352410

Mobil: +49 174 3351714

Fax: +49 89 45352411

Web: http://www.habitando.de

Nutzfläche ca.:	15,00 m²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1990
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	116,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	314,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	20.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% vom notariell beurkundeten Kaufprreis

Die Provision ist von Käufer und Verkäufer jeweils in gleicher Höhe zu entrichten (hälftige Teilung gemäß § 656c BGB).

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung in München-Moosach überzeugt durch ihren außergewöhnlich angenehmen Wohncharakter, viel Licht, einen sehr guten Schnitt sowie gleich zwei attraktive Außenflächen: einen Balkon und eine Dachterrasse. Auf ca. 58 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein stimmiges Raumkonzept mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche und einem großzügigen Duschbad.
Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich der besondere Charakter: Helle Räume, große Fensterflächen und die Lage im Dachgeschoss sorgen für ein freundliches, sonniges Wohngefühl über den ganzen Tag hinweg. Die Wohnung wirkt offen, gepflegt und sehr einladend — eine echte Wohlfühlwohnung für Menschen, die Licht, Ruhe und eine besondere Atmosphäre schätzen.
Besonders interessant ist die Wohnung auch für Kapitalanleger: Die derzeitige Eigentümerin bewohnt die Wohnung selbst und würde nach dem Verkauf gerne zu einem angemessenen Mietzins als Mieterin in der Wohnung bleiben. Also keine Wohnung für Interessenten, die die Wohnung selbst bewohnen wollen. Für Käufer ergibt sich daraus eine attraktive Konstellation: Die Wohnung wäre direkt vermietet — und das an eine Mieterin, die die Immobilie bestens kennt, sie seit Jahren sorgfältig pflegt und auch künftig mit großer Wertschätzung behandeln möchte. Dieser Umstand bietet ein hohes Maß an Verlässlichkeit und Kontinuität.
Insgesamt handelt es sich um eine helle, sehr gepflegte und charmante Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohnwert, guter Ausstattung, Balkon, Dachterrasse, Tiefgaragenstellplatz und einer für Kapitalanleger interessanten Perspektive durch die mögliche Weitervermietung an die bisherige Eigentümerin.

Ausstattung:

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die hochwertigen Marmorböden, die sich durch die Wohnung ziehen und ihr eine elegante, zeitlose Note verleihen. Auch das Badezimmer ist geschmackvoll und stilvoll mit Marmor gestaltet. Das geräumige Duschbad präsentiert sich in sehr gutem Zustand und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.
Die voll ausgestattete Küche ist ebenfalls sehr gut erhalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.
Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Das Baujahr des Hauses ist 1990.
Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie die Mitbenutzung eines Waschraums. Damit bietet die Immobilie neben dem angenehmen Wohnwert auch praktische Vorteile im Alltag.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in München-Moosach, einem gewachsenen und sehr gut angebundenen Stadtteil im Münchner Nordwesten. Moosach verbindet eine angenehme, wohnliche Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Über den Bahnhof Moosach bestehen Anschlüsse an S-Bahn und U-Bahn, ergänzt durch Tram- und Buslinien. Dadurch sind die Münchner Innenstadt, weitere Stadtteile sowie der Flughafen bequem erreichbar. Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Wichtige Verkehrsachsen und der Autobahnring A99 sind gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in der Umgebung. Mit dem Olympia-Einkaufszentrum steht zudem ein großes Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Dienstleistungen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens runden die sehr gute Infrastruktur ab.

Moosach bietet damit eine gelungene Mischung aus urbaner Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Alltagstauglichkeit — eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhig und dennoch bestens vernetzt in München leben möchten.

Sonstiges:

Die Wohnung ist mit einem Erbbaurecht belegt. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch ca. 65 Jahre. Der monatliche Erbbauzins beläuft sich auf monatlich 262,39 €. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit monatlich 314 €, wobei nach vorliegenden Angaben ca. 80 % hiervon auf den Mieter umgelegt werden können.



Wohnzimmer KI optimiert

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR



Wohnzimmer KI optimiert



Hausansicht KI optimiert



Dachterrasse KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR



Küche KI optimiert



Schlafzimmer KI optimiert



Balkon KI optimiert



Badezimmer KI optimiert

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

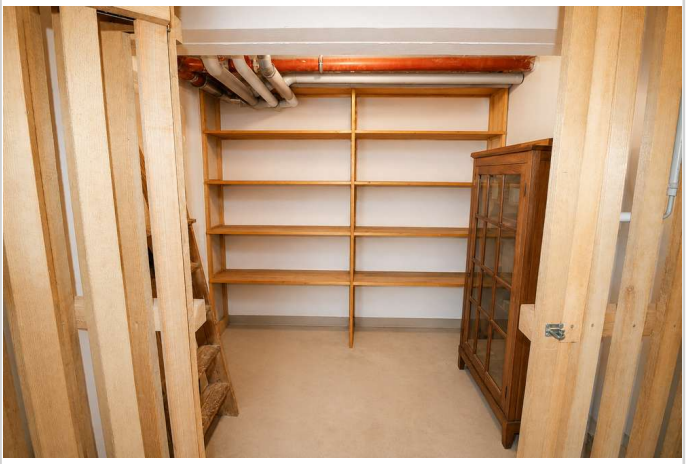
Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR



Badezimmer KI optimiert



TG Stellplatz KI optimiert



Kellerabteil KI optimiert



Waschküche KI optimiert

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR



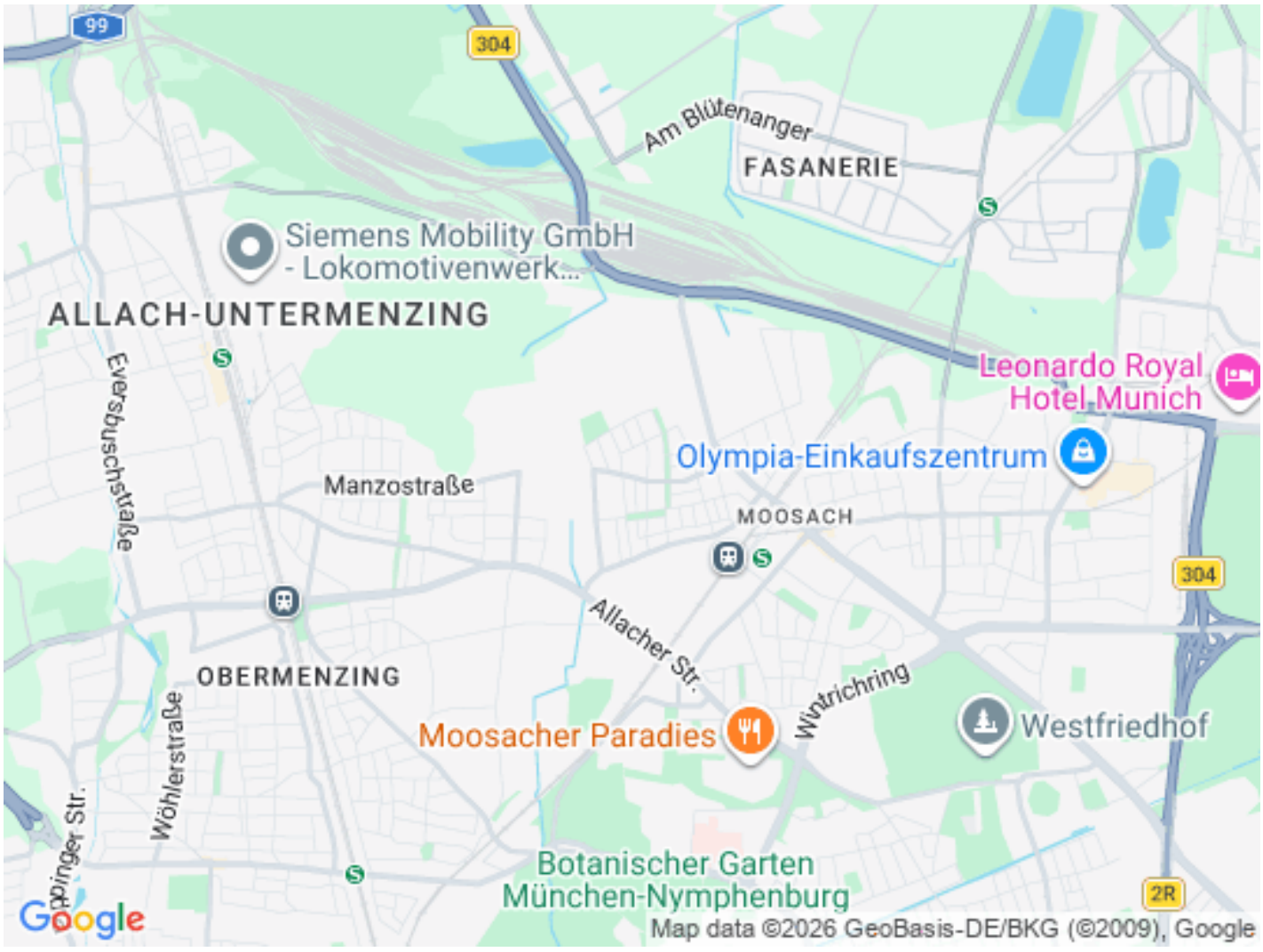
Lage der Wohnung KI optimiert

Erbbaurecht: Top Wohnung mit Dachterrasse und Balkon



80997 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	58,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24