



ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG | PERSPEKTIVE FÜR KAPITALANLEGER & EIGENNUTZER

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL



Sie suchen eine Immobilie in München und Umgebung? Eine gute Entscheidung. Objekte in unserer schönen Wohngegend erfreuen sich hoher Beliebtheit, bieten ein schönes Zuhause in einer wirtschaftsstarken Metropole und sind die beste Kapitalanlage für Ihre sichere Zukunft.

Als Ihr Immobilienpartner ist das Team von Hegerich Immobilien Ihr direkter Ansprechpartner für diese wunderbare Immobilie. Aber nicht nur Interessenten bringen wir in die eigenen vier Wände - auch Verkäufer unterstützen wir aktiv bei Ihren Plänen. Welche Pläne haben Sie?





Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

WOHNZIMMER



OBJEKTTYPE **TERRASSENWOHNUNG**
STRASSE **SPIELMANNSAUER STR. 3**
PLZ + ORT **81476 MÜNCHEN**
OBJEKT ID **WG98622**
BEZUGSFREI **VERMIETET**



WOHNFLÄCHE **73 M²**
ANZAHL ZIMMER **3**
ANZAHL BÄDER **1**
TERRASSE **SÜD-WEST**



KAUFPREIS **470.000 EUR**
STELLPLATZ **25.000 EUR**
STELLPLATZART **TG-EINZELSTELLPLATZ**
HAUSGELD **437 EUR***
KÄUFERPROVISION **3,0 % INKL. GES. MWST.**



BAUJAHR **1993**
ENERGIEAUSWEIS **VERBRAUCHSAUSWEIS****
VERBRAUCHSKENNWERT **109,4 KWH/(M²*A)**
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE **D**
BEFEUERUNG **GAS**
HEIZUNGSART **GAS HEIZUNG**



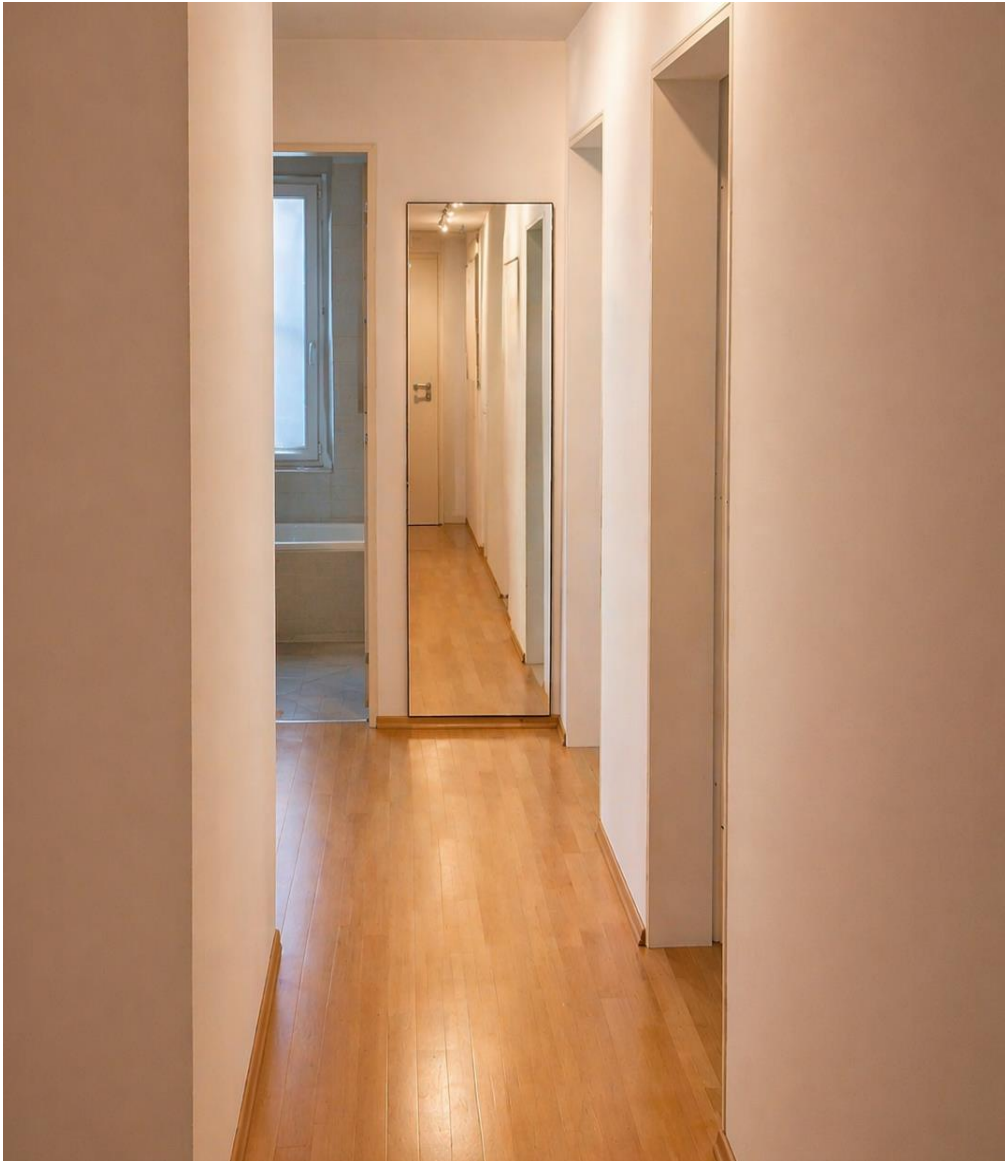
Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

KINDERZIMMER / BÜRO



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

SCHLAFZIMMER



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

FLUR

ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG | PERSPEKTIVE FÜR KAPITALANLEGER & EIGENNUTZER

Willkommen in einer Wohnung, die sowohl als Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung interessante Möglichkeiten bietet.

Die attraktive 3-Zimmer-Terrassenwohnung in München-Fürstenried vereint auf ca. 73 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen und einladenden Wohngefühl. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit Bedarf an einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer.

Der Eingangsbereich führt in die separate Küche mit eigenem Fenster.

Die beiden weiteren Zimmer sind gut geschnitten, natürlich belichtet und flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschmöglichkeit ausgestattet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit charmantem Erker und großen Fensterflächen. Diese sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verleihen dem Raum eine besondere Offenheit.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südwest-Terrasse. Dank ihrer idealen Ausrichtung genießen Sie hier von den Mittagsstunden bis in den Abend hinein die Sonne, ein angenehmer Rückzugsort im Freien mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Die Wohnung ist seit 2022 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 1.120 EUR zuzüglich 70 EUR für den Tiefgaragenstellplatz.

Der Kaufpreis beträgt 470.000 EUR für die Wohnung und 25.000 EUR für den Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf 495.000 EUR. Zusätzlich fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,0 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an.

Überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser charmanten Terrassenwohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

KÜCHE



HIGHLIGHTS

- Attraktive 3-Zimmer-Terrassenwohnung in München-Fürstenried
- Ca. 73 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer
- Separate Küche mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne und integrierter Duschköglichkeit
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer
- Helles Wohnzimmer mit charmantem Erker
- Direkter Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse
- Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Komfortabler Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kleine Hausgemeinschaft mit nur 8 Wohneinheiten



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEGERICH
IMMOBILIEN



GRUNDRISS



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

BADEZIMMER

FÜRSTENRIED: ANGENEHME WOHNLAGE MIT GEWACHSENER STRUKTUR UND GUTER ANBINDUNG!

Die Terrassenwohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Fürstenried, eine ruhige Wohnlage, die stadtnahes Wohnen mit einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft verbindet. Gepflegte Wohnanlagen, großzügige Grünflächen und eine ruhige Atmosphäre prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA befinden sich in ca. 14 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gestaltet sich unkompliziert: Eine Bushaltestelle mit den Linien 132 und 134 ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung im Stadtgebiet. Der U-Bahnhof Basler Straße (U3) liegt in etwa 1 km Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Für Erholung und Freizeit steht der nahegelegene Forstenrieder Park zur Verfügung, der mit seinen weitläufigen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien bietet.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Die A95 ist zügig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und solider Anbindung!



Gastronomie: 250m

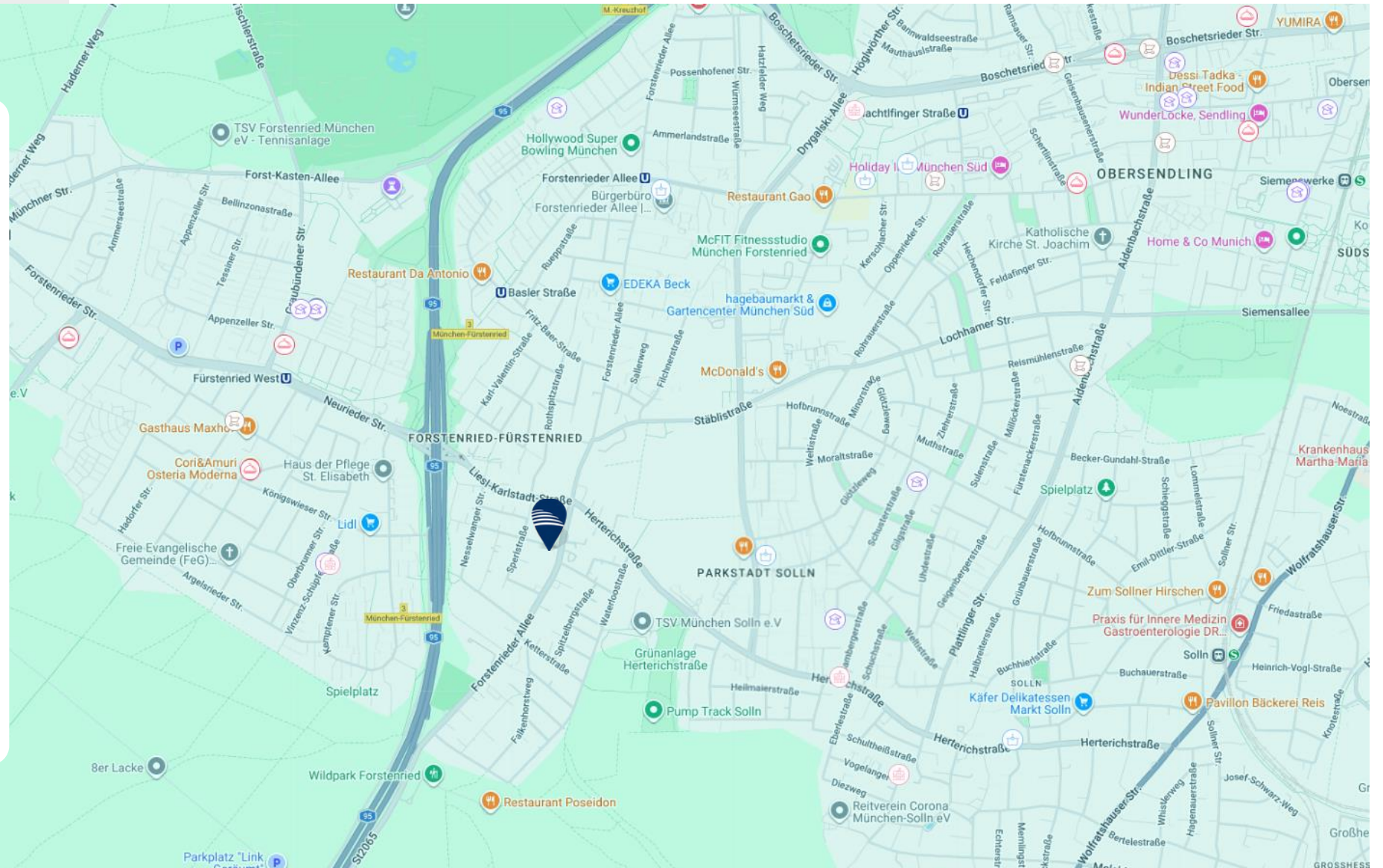


Freizeit: 1 km



ÖPNV: 100 m

-  Restaurants
-  Schulen
-  Bäckereien
-  Parkmöglichkeiten
-  Supermärkte
-  Kindergärten
-  Tankstellen
-  Shopping
-  Cafés
-  Theater & Kinos





Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

AUSSENANSICHT



Visualisierung: Möblierung digital ergänzt oder verändert. Unverbindliche Darstellung – ersetzt keine Besichtigung. Keine Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit.

AUSSENANSICHT



IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grundrisse
oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Lisa Marie Neeb
Vertrieb
Immobilienkauffrau (IHK)

T (089) 230 69 62 19
nl@hegerich-immobilien.de

Individuelle Finanzierung und unabhängiger Kredit-
Vergleich mit über 700 Banken zu besten Zinsen:



Werner Haas
Santel & Petermann
Niederlassungsleiter München

T (089) 895 01 45 1
haas@santel-petermann.de



RESPEKTVOLLE KOMMUNIKATION SCHAFFT VERTRAUEN.

PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



IHR PARTNER IN ALLEN LEBENSITUATIONEN.

VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



FUNDIERTES WISSEN BIETET IHNEN SICHERHEIT.

LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Kauf- und Mietpreis online selbst berechnen.
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem größten
Immobilienverband Deutschlands.

HEGERICH
I M M O B I L I E N



STANDORT MÜNCHEN
WEST

AM WESTPARK 7
81373 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT MÜNCHEN
MITTE

BELGRADSTR. 3
80786 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT NÜRNBERG

NEUDÖRFERSTR. 23
90443 NÜRNBERG
(0911) 131 605 - 0

STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3
90763 FÜRTH
(0911) 131 605 - 0

INFO@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE