

**VIEL PLATZ, VIELE
MÖGLICHKEITEN – IDEAL FÜR
FAMILIEN ODER ALS
RENDITESTARKES
WG-INVESTMENT**

Objekt: Domagkpark • Gertrud-Grunow-Straße 46 • 80807 München
1.035.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Domagkpark
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 40.000,00 € (Kauf)
Wohnfläche	ca. 121 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Straße	Gertrud-Grunow-Straße
Hausnummer	46
PLZ	80807
Ort	München
Kaufpreis	1.035.000,00 €
Außen-Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	576,50 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	2015
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	33 kWh/(m ² a)



Objektbeschreibung

Diese großzügige 6-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen, im Jahr 2016 fertiggestellten Wohnanlage im begehrten Münchner Domagkpark – einem Wohnviertel, in dem große Wohnungen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten äußerst selten sind.

Die hochwertige Passivhaus-Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzbarkeit. Auf ca. 121 m² Wohnfläche bietet die Wohnung sechs gut geschnittene Zimmer, einen großzügigen Koch-, Ess- und Wohnbereich sowie zwei Badezimmer. Damit eignet sie sich ideal sowohl für Familien mit erhöhtem Platzbedarf als auch für die dauerhafte Vermietung als Wohngemeinschaft.

Gerade in München ist Wohnraum mit mehreren Schlafzimmern stark nachgefragt und nur begrenzt verfügbar. Die Wohnung wird aktuell erfolgreich als 5er-WG vermietet und erzielt stabile Mieteinnahmen, wodurch sie insbesondere für Kapitalanleger ein attraktives Investment mit nachhaltigem Vermietungspotenzial darstellt. Gleichzeitig bietet die flexible Grundrissgestaltung viel Platz und Komfort für Familien, die urbanes Wohnen mit großzügigem Raumangebot verbinden möchten.

Die moderne Passivhaus-Bauweise sorgt zudem für hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten – ein zunehmend wichtiger Faktor für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung verfügt über fünf Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine großzügige Wohnküche sowie zwei moderne Badezimmer. Die überwiegend nicht tragenden Innenwände ermöglichen eine flexible Grundrissgestaltung.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive großer Kochinsel sowie Markengeräten wie Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Beide Bäder verfügen über bodengleiche Duschen, Waschbecken und WC. Während Küche und Bäder gefliest sind, wurde in den übrigen Räumen hochwertiges Holzparkett verlegt. Elektrische Raffstores an sämtlichen Außenfenstern sorgen zusätzlich für Komfort und Privatsphäre.

Die energieeffiziente Passivhaus-Bauweise sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima. Die Versorgung erfolgt über Fernwärme in Kombination mit dezenten Heizkörpern. Der Endenergiebedarf liegt bei nur 33 kWh/(m²·a), der Primärenergiebedarf bei 14 kWh/(m²·a).

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss im Keller.



Ein besonderes Highlight der Anlage ist der großzügige Gemeinschaftsraum mit ca. 100 m², der den Eigentümern exklusiv zur Verfügung steht. Ob private Feiern, Geburtstage, gemeinschaftliche Events, Homeoffice-Nutzung oder Freizeitaktivitäten – der Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt einen echten Mehrwert im Alltag dar. Für Eigentümer gelten hierbei attraktive Sonderkonditionen bei der Anmietung und Nutzung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gästepartment für bis zu vier Personen, das ideal für Besuch von Familie oder Freunden genutzt werden kann. Ein weiterer Werkstattraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Energiewerte

Energieeffiziente Passivhaus-Bauweise
Endenergiebedarf: 33 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf: 14 kWh/(m²·a)
Sehr gute Energieeffizienz / niedrige Betriebskosten
Baujahr Gebäude & Anlagentechnik: 2015–2016
Fußbodenheizung über Fernwärme
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG)
Energieausweis gültig bis: 08.03.2027

Ausstattungsmerkmale

Alle Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- * Großzügige, barrierefreie 6-Zimmer-Eigentumswohnung im begehrten Münchner Domagkpark
- * Ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder Kapitalanleger
- * Aktuell erfolgreich als 5er-WG vermietet
- * Stabile Mieteinnahmen von derzeit ca. 3.520 € monatlich, Mietsteigerungspotenzial auf ca. 4.500 € monatlich
- * Flexible Grundrissgestaltung durch überwiegend nicht tragende Innenwände
- * Fünf Schlaf-/Arbeitszimmer plus großzügige Wohnküche
- * Zwei moderne, gleichwertige Badezimmer mit bodengleichen Duschen
- * Großzügige Deckenhöhen
- * Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel sowie Siemens- & Bauknecht-Geräten
- * Holzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- * Pflegeleichte Fliesen in Küche und Bädern



- * Elektrische Raffstores an allen Außenfenstern
- * Energieeffiziente Passivhaus-Bauweise
- * Endenergiebedarf: 33 kWh/(m²·a)
- * Primärenergiebedarf: 14 kWh/(m²·a)
- * Fernwärmeversorgung mit dezenten Heizkörpern
- * Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG)
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Eigenes Kellerabteil mit ca. 6 m² Nutzfläche
- * Eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- * Ruhige Erdgeschosslage mit schönem Blick in den begrünten Parkbereich
- * Moderne Wohnanlage mit insgesamt 39 Wohneinheiten
- * Großzügiger Gemeinschaftsraum mit ca. 100 m² zur flexiblen Nutzung, ideal für Feiern, Events, Freizeit oder Homeoffice
- * Ein weiterer Werkstattraum ebenfalls zur Nutzung für Bewohner
- * Gästeparlament für bis zu vier Personen innerhalb der Anlage, vergünstigte Nutzungskonditionen für Eigentümer
- * Zusätzliche Einnahmen durch Solaranlage innerhalb der WEG
- * Hervorragende Infrastruktur und hohe Wohnqualität in gefragter Münchner Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Münchner Domagkpark, einem der modernsten und gefragtesten Wohnquartiere im Münchner Norden. Das Viertel verbindet urbanes Leben, moderne Architektur und großzügige Grünflächen auf ideale Weise und zählt besonders bei Familien, jungen Berufstätigen und Studenten zu den beliebtesten Wohnlagen Münchens.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Lage am Park: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, verkehrarmen Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität, weitläufigen Grünanlagen sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Der Domagkpark bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – Bus, Tram und U-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten im Münchner Norden.



Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist optimal: Die Autobahnen A9 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung zum Flughafen München sowie ins Umland.

Hinweise

Investment- & Vermietungspotenzial

Aktuell ist die Wohnung unbefristet an eine 5er-Wohngemeinschaft vermietet und erzielt stabile monatliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 3.520 €. Aufgrund der hohen Nachfrage nach WG-Zimmern in München sowie des idealen Grundrisses besteht zusätzlich attraktives Mietsteigerungspotenzial.

Aktuelle monatliche Mieteinnahmen:

- Zimmer 1: 675 €
- Zimmer 2: 640 €
- Zimmer 3: 645 €
- Zimmer 4: 660 €
- Zimmer 5: 900 € (neu erzielbarer Mietpreis)

Gesamte aktuelle Mieteinnahmen: ca. 3.520 € pro Monat

Durch marktgerechte Anpassungen und Optimierung der Vermietung erscheint ein monatliches Mietpotenzial von bis zu ca. 4.500 € realistisch.

Die Kombination aus gefragter Lage im Domagpark, flexibler Grundrissgestaltung, hoher Energieeffizienz und bereits bestehender WG-Vermietung macht diese Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit, stabile Erträge und langfristige Wertentwicklung.

Wenn wir Ihr Interesse für dieses exklusive Neubauensemble geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Bitte bewerben Sie sich dazu mit ein paar aussagekräftigen Informationen per E-Mail an:

info@immo-mac.de

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Haftung: Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer oder aus öffentlich zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächen, Mieteinnahmen, Betriebskosten, Renditeberechnungen und wirtschaftliche Prognosen sind unverbindliche Circa-Angaben und stellen keine zugesicherten



Eigenschaften dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrages.

Provision: 3 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche



Platz zum Sitzen draußen



Zimmer1



Zimmer2



Zimmer3



Zimmer4



Zimmer5



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Hausansicht



Hausansicht



Gästehaus



Gästehaus



Gästehaus



Gästehaus



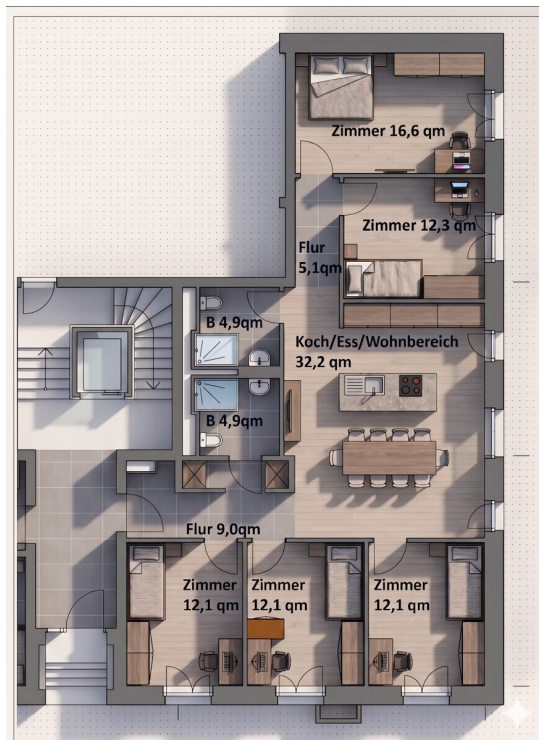
Veranstaltungsraum



Treppenhaus



Tiefgarage



Grundriss



Frau Rossella Ciccarese
Immo-MAC
Hofmarkweg 4
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34
Mobil: +491733626890

E-Mail: Immo-Mac | info@immo-mac.de
Web: www.immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac | info@immo-mac.de • www.immo-mac.de