WG-INVESTMENT IM DOMAGKPARK – 121 m² MIT 5 VERMIETBAREN ZIMMERN

Objekt: 50 • Gertrud-Grunow-Straße 46 • 80807 München
995.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	50
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 35.000,00 € (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	995.000,00 €
Außen-Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	576,50 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	33 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A

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

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.

Der Grundriss schafft damit optimale Voraussetzungen für eine dauerhafte und attraktive Vermietung als Wohngemeinschaft. Gerade in München ist Wohnraum mit mehreren separat nutzbaren Zimmern stark nachgefragt und nur begrenzt verfügbar. Die Wohnung wird bereits seit mehreren Jahren als WG genutzt. Aktuell befinden sich zwei Zimmer in der Neuvermietung bzw. werden kurzfristig frei. Damit richtet sich dieses Angebot insbesondere an Kapitalanleger mit Fokus auf WG-Vermietung, die Wert auf eine gefragte Lage, eine etablierte Vermietungsstruktur und langfristiges Ertragspotenzial legen.

Ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf WG-Vermietung– langfristig bietet der flexible Grundriss darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die moderne Passivhaus-Bauweise sorgt zudem für eine hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten– ein zunehmend wichtiger Faktor für die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit einer Immobilie.

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.

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

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

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist der großzügige Gemeinschaftsraum mit ca. 100 m^2, der den Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die Nutzung erfolgt nach entsprechender Abstimmung bzw. Reservierung innerhalb der WEG. 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 Gästeapartment 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
Fernwärme
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG)
Energieausweis gültig bis: 08.03.2027

Ausstattungsmerkmale

Alle Highlights der Immobilie auf einen Blick:

* Attraktive Kapitalanlage mit etablierter WG-Vermietung* im begehrten Münchner Domagkpark
* 5 separat vermietbare Zimmer – optimal für eine nachhaltige WG-Nutzung
* Ca. 121 m^2 Wohnfläche mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung
* Aktuelle bzw. vorgesehene Warm-/Pauschalmieten der fünf WG-Zimmer: insgesamt 3.740 € monatlich
* Zusätzlich 75 € monatliche Einnahmen durch den Tiefgaragenstellplatz
* Damit Gesamteinnahmen von 3.815 € monatlich bzw. 45.780 € jährlich
* Hohe Nachfrage nach WG-Zimmern in München und damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit

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

* 2 vollwertige, moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen – ideal für die Nutzung als Wohngemeinschaft
* Großzügige Gemeinschaftsküche mit Kochinsel als zentraler Treffpunkt der WG
* Flexible Grundrissgestaltung durch überwiegend nicht tragende Innenwände – langfristig weitere Nutzungsmöglichkeiten
* Energieeffiziente Passivhaus-Bauweise mit niedrigem Energiebedarf
* Endenergiebedarf: 33 kWh/(m^2·a)
* Primärenergiebedarf: 14 kWh/(m^2·a)
* Fernwärmeversorgung sowie Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG)
* Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel sowie Siemens- & Bauknecht-Geräten
* Holzparkett in Wohn- und Schlafräumen
* Pflegeleichte Fliesen in Küche und Bädern
* Elektrische Raffstores an allen Außenfenstern
* Großzügige Deckenhöhen
* Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichen Mieteinnahmen
* Eigenes Kellerabteil mit ca. 6 m^2 Nutzfläche
* Eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
* Ruhige Erdgeschosslage mit schönem Blick in den begrünten Parkbereich
* Moderne Wohnanlage mit insgesamt 39 Wohneinheiten
* Ca. 100 m^2 großer Gemeinschaftsraum zur flexiblen Nutzung durch die Bewohner, z. B. für Veranstaltungen, Freizeit oder Homeoffice
* Zusätzlicher Werkstattraum zur Nutzung durch die Bewohner
* Gästeapartment der WEG für bis zu vier Personen mit vergünstigten Nutzungskonditionen für Eigentümer
uvm...

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Domagkpark, einem modernen und etablierten Wohnquartier im Münchner Norden. Das Umfeld verbindet urbane Infrastruktur mit großzügigen Grün- und Freiflächen und bietet damit attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders für Studierende, junge Berufstätige und Berufseinsteiger ist die Lage interessant. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt insbesondere die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus, Tram und U-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, zu wichtigen Wirtschaftsstandorten im Münchner Norden sowie zu den Münchner Universitäten und Hochschulstandorten.

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

Damit bietet die Lage insbesondere auch für eine WG-Vermietung attraktive Voraussetzungen und spricht eine breite, dauerhaft nachfragestarke Mieterzielgruppe an.

Hinweise

**Investment- & Vermietungspotenzial

Die Wohnung kann als 5er-Wohngemeinschaft vermietet werden und bietet aufgrund der hohen Nachfrage nach WG-Zimmern in München sowie des ideal für diese Vermietungsform geeigneten Grundrisses attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Zimmer werden zu monatlichen Warmmieten bzw. Pauschalmieten vermietet. Die aktuelle bzw. vorgesehene Vermietungssituation stellt sich wie folgt dar:

Zimmer 1: 675 € mtl. aktuell vermietet
Zimmer 2: 640 € mtl. aktuell vermietet
Zimmer 3: 645 € mtl. aktuell vermietet
Zimmer 4: 890 € mtl. aktuell frei
Zimmer 5: 890 € mtl. aktuell frei

Damit ergeben sich Warm-/Pauschalmieten für die fünf Zimmer in Höhe von insgesamt 3.740 € monatlich.

Zusätzlich werden aktuell 75 € monatlich für den Tiefgaragenstellplatz erzielt.

Die gesamten monatlichen Einnahmen belaufen sich damit auf 3.815 €, entsprechend 45.780 € pro Jahr.

Die Kombination aus der gefragten Lage im Domagkpark, dem optimal für eine WG-Vermietung geeigneten Grundriss, der hohen Energieeffizienz und der bestehenden Vermietungsstruktur macht diese Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger mit Fokus auf **nachhaltige Vermietbarkeit, attraktive Einnahmen und langfristige Wertentwicklung**.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser attraktiven Kapitalanlage im Domagkpark geweckt haben, freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen und Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung zu stehen.

Bitte kontaktieren Sie uns hierzu mit einigen aussagekräftigen Informationen per E-Mail an info@immo-mac.de
Mit herzlichen Grüßen

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

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 % gesz. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag.

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



Hausansicht



Wohn-Essbereich

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



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

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



Küche



Platz zum Sitzen draußen

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



Zimmer1



Zimmer2

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



Zimmer3



Zimmer4

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



Zimmer5



Badezimmer 1

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



Badezimmer 2



Hausansicht

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



Hausansicht



Gästeapartment der WEG

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



Gästeapartment der WEG



Gästeapartment der WEG

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



Gästeapartment der WEG



Veranstaltungsraum

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

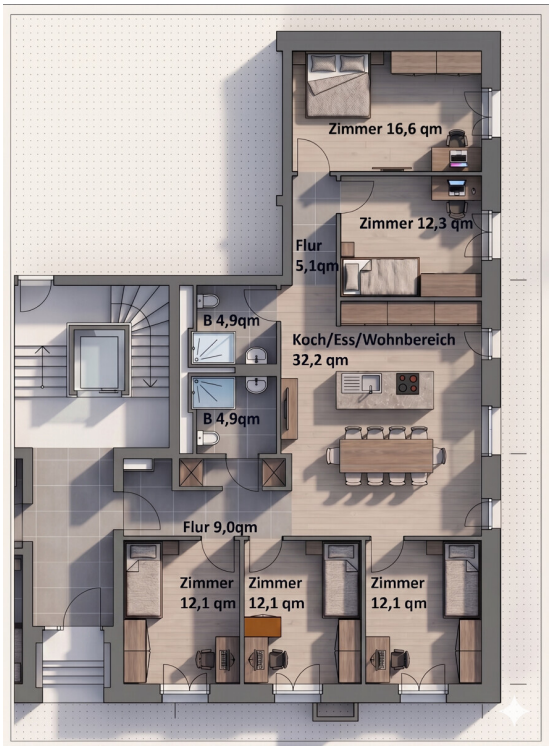


Treppenhaus



Tiefgarage

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



Grundriss

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