

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR

Scout-ID: 165330578
Objekt-Nr.: 2026-01-300-2

SCHÖN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

SCHÖN Immobilien Georg Schön

Herr Georg Schoen

E-Mail: info@schoen-immobilien.com

Mobil: +49 178 6951481

Web: <http://www.schoen-immobilien.com>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	92,80 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1999
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	76,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1999
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 438,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 24.900,00 EUR

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	86,30 m²
Kaufpreis:	599.900,00 EUR

Objektbeschreibung:

Hinweis: Es werden für Sie ausschließlich individuelle (!) Besichtigungstermine angeboten.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt. Der Mieter ermöglicht eine Besichtigung am Sonntag (!), 29. Sep 2024 von 10:30-12:00. Nennen Sie gerne Ihren Wunschtermin.

Lust auf einen virtuellen Rundgang?
Hier geht's zum Video:
(aus Diskretionsgründen steht kein Video zur Verfügung).

Ihre vollständigen Kontaktdaten senden Sie bitte über das Kontaktformular (postalische Anschrift, Kontakt-Telefonnummer, Email).
Gerne nehme ich umgehend mit Ihnen Kontakt auf.

Nutzen Sie alle Informationen dieses ausführlichen Online-Exposés, um sich optimal über die Immobilie zu informieren:

- Bilder (aus Diskretionsgründen ohne SZ)
- Grundriss mit Nordpfeil und m²-Angaben
- detaillierte Beschreibung
- Baubeschreibung
- Finanzdatenblatt mit Renditeberechnungen und
- Energieausweis.

Die Wohnung befindet sich im II.OG eines dreistöckigen Gebäudes aus dem Jahre 1999; die WEG umfasst 52 Wohneinheiten.

Die jetzigen Eigentümer verkaufen, weil andere Investitionen anstehen.

Nach dem Öffnen der Wohnungstür befindet sich linker Hand das nach Nord-Ost ausgerichtete Schlafzimmer.
Es folgt das innenliegende Dusch-Wannenbad - erneuert in 2023. Hier befindet sich auch die Waschmaschine.
Es folgt das zweite Schlafzimmer auf der linken Seite.
Der Flur endet im großen Wohnzimmer mit nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon. Angrenzend befindet sich linker Hand die Küche (EBK gehört dem Mieter) mit kleinem 1m² großen "Kräuter-Balkon".
Ein Aufzug ist vorhanden.

Aufgrund der Größe und Gestaltung eignet sich diese Wohnung für berufstätige Paare; ideal für die kleine Familie.

Die Wohnung ist frei nach Vereinbarung.

Zum Objekt gehört ein großes, trockenes Kellerabteil mit Stromanschluss.

Ausstattung:

- Bad erneuert in 2023
- mit großer Wanne und extra Dusche
- hochwertiger Parkettboden in allen Wohnbereichen (erneuert 2023)
- siehe Baubeschreibung.

Das Haus wurde über die Jahre ordentlich gepflegt.
Eine Rücklage ist für diese Anlage vorhanden (siehe Finanzdatenblatt).

Es wurde regelmäßig in die Investitions-Rücklage gezahlt (siehe Finanzdatenblatt).

Lage:

Bei St. Emmeram -einem alten und angesehenen Münchner Wohngebiet- vollzieht sich auch die dynamische Entwicklung durch die Medien- und Versicherungsindustrie im angrenzenden Unterföhring und die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen am Föhringer Ring/Münchner Straße. Die expansive Entwicklung dieser Dienstleistungsindustrien führt auch weiterhin zu einer dauerhaften Nachfrage nach Wohnraum. Die günstige Lage zum Münchner Airport verstärkt diese Entwicklung noch zusätzlich. Die S-Bahnstationen „Johanniskirchen“ und „Unterföhring“ der Flughafen S-Bahn (S8) sind nur wenige Fahrminuten staufrei zu jeder Tageszeit erreichbar (P+R Parkplätze).
-Flughafen München: Bus_50 Johanniskirchen mit der S-8 in ca. 44 min..
-Arbellapark: Tram_37 Haltestelle "St-Emmerams-Mühle" in ca. 8 min.
-Hbf München: Tram_37 "Arbellapark" plus U-4 "Theresienwiese in ca. 26 min.

-BAB_9 Nürnberg/Airport über den Föhringer Ring in ca. 5 min erreichbar.
Fahrzeit Airport Muc: 33 km in ca. 26 min.
Nur ca. 600 m entfernt befindet sich die Haltestelle der Tram 37. Fahrzeit Arbellapark 8 min.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße.
Zu Fuß sind es nur wenige Minuten hinunter zur St. Emmeramsmühle und zu den Isarauen.
Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergarten und das Sport-Scheck-Tenniszentrum liegen in unmittelbarer Nähe (Unterföhring, Feringastr) Oder zu Fuß zum Pharaohaus Edeka und anschließend Aldi Markt.

Öffentliche Parkmöglichkeiten am Haus sind ausreichend vorhanden.
Das Objekt wird in der Google-Maps-Karte exakt angezeigt; StreetView steht ebenfalls zur Verfügung.

Weitere Details finden Sie über Haidhausen finden Sie hier:
<https://www.muenchenwiki.de/wiki/Oberf%C3%B6hring>
und https://stadt.muenchen.de/infos/bezirk13_bogenhausen.html

Sonstiges:

GELDWÄSCHE-Gesetz (GwG): Als Immobilienmaklerunternehmen ist die "SCHÖN Immobilien" nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 GwG dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	86,30 m²
Kaufpreis:	599.900,00 EUR

WICHTIG: bitte senden Sie deshalb über das Kontaktformular Ihre vollständigen (!) Kontaktdaten (Name, gemeldete Anschrift, Telefon, Email), um eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage zu ermöglichen.

Datenschutz: die Firma SCHÖN Immobilien ist nach § 9 BDGSO zertifiziert.

Ihre Daten werden nur auftragsbezogen be- und verarbeitet. Sie erklären sich hiermit explizit einverstanden. Dieses Einverständnis kann von Ihnen jederzeit widerrufen werden.

Ihre Daten werden spätestens drei Monaten nach Auftragsabwicklung gelöscht.

Der nach DSGVO geforderte Datenschutz ist gewährleistet.

Die Firma SCHÖN Immobilien hat einen Datenschutzbeauftragten (info@schoen-immobilien.com Stichwort: Datenschutzbeauftragter).

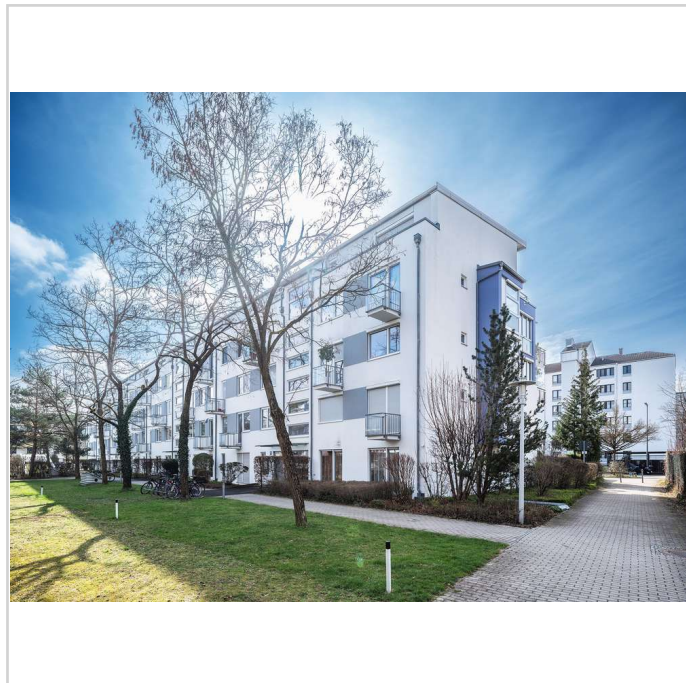
Liebe Kunden, unser Immobilienbüro erreichen Sie von Montag bis Freitag von 08 bis 20 Uhr und am Wochenende ab 10 bis 15 Uhr. Unsere Mobilnummer ist durchgehend für Sie besetzt - ich garantiere Ihnen einen Rückrufservice unter 0178 - 695 14 81. Gerne vereinbare ich einen individuellen Besichtigungstermin - selbstverständlich auch am Wochenende - mit Ihnen und stehen für Fragen jeglicher Art zur Verfügung. Unser Qualitätsanspruch spiegelt sich in unseren Exposés wieder: was Sie sehen, bekommen Sie auch. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören. Mit den besten Grüßen
Ihr Georg Schön



Lage_Südseite



moderner Hauszugang



Ansicht Zugangsseite

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR



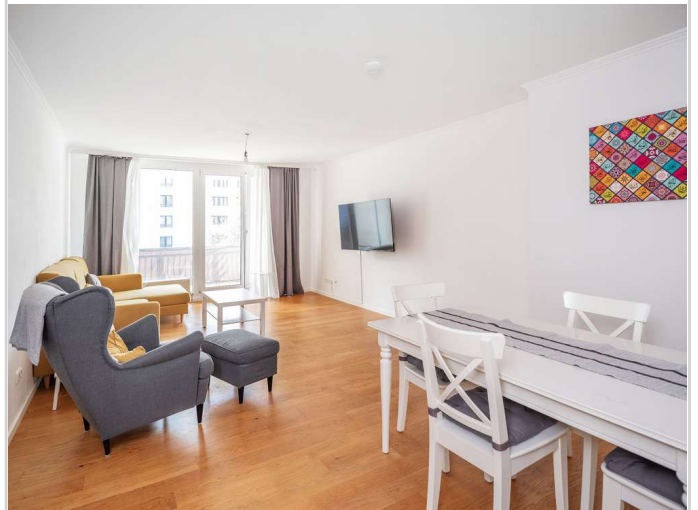
breiter Flur



Dusch-Wannen-Bad modernisiert



neues hochwertiges Parkett



helles Wohnzimmer mit Balkon

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR



Küche mit Balkonzugang



Grüne Aussichten vom Süd-West



großzügiger Balkon



Blick nach Westen

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR



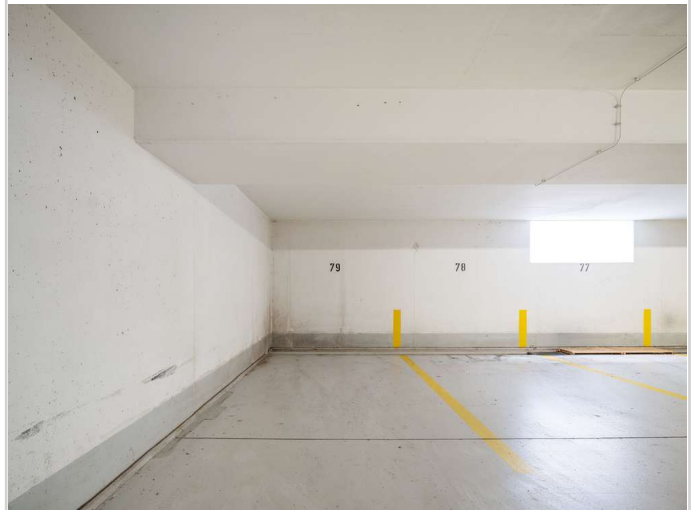
Ansicht - Süd-West-Seite



Buggy-Kids-Raum



Wasch-Trocken-Raum



3-er TG Box

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR



freundliche TG



Wendepunkt-St-Emmeramsmühle



helle und aufgeräumte Küche

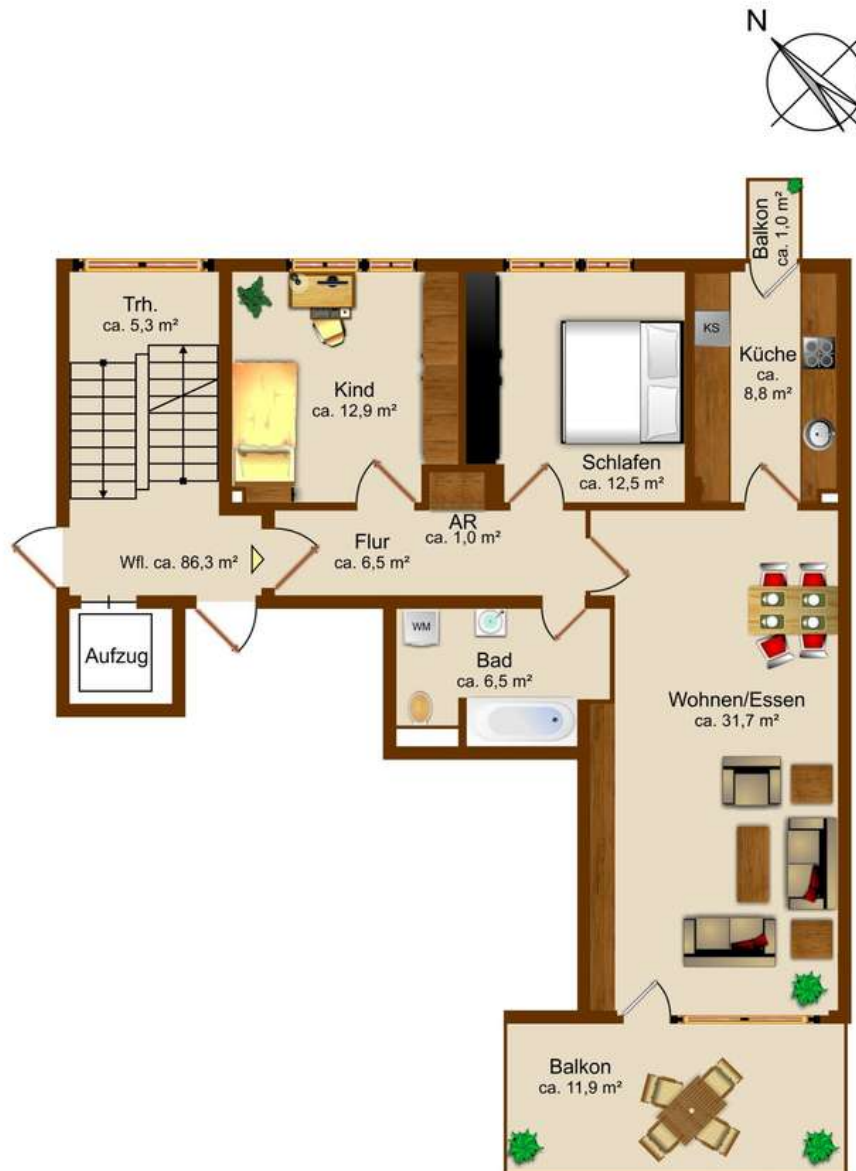
SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33

81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR



Grundriss_mit_qm-und-Nordpfeil

SCHÖN Immobilien: 3-Zimmer mit Balkon



Franz-Wolter-Straße 33
81925 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,30 m²
Kaufpreis: 599.900,00 EUR

