ATTRAKTIVES MEHRFAMILIENHAUS MIT 3 WOHNEINHEITEN UND GROSSEM ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Objekt: 2026-152 | 80935 München
1.900.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-152
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca 293,00 m^2
Nutzfläche	ca 351,60 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca 966,00 m^2
Anzahl sep. WC	3
PLZ	80935
Ort	München
Kaufpreis	1.900.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. Mwst.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1968

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 3-Parteien-Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage von München (Stadtteil Feldmoching). Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit perspektivischem Platzbedarf.

Das Gebäude umfasst drei großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 77 m^2 und 112 m^2. Jede Einheit verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein eigenes Kellerabteil.
Zwei der drei Wohneinheiten (Erdgeschoss und Dachgeschoss) verfügen über langjährige, bestehende Mietverhältnisse . Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt 2.740 EUR. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist derzeit frei und bietet die Möglichkeit, durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen an heutige Wohnstandards angepasst und nach individuellen Vorstellungen zur Eigennutzung oder Vermietung gestaltet zu werden.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Geräte- bzw. Werkstattraum mit ca. 26 m^2 Nutzfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Grundstück umfasst ca. 966 m^2 und bietet damit ein großzügiges Flächenpotenzial – sowohl für die bestehende Nutzung als auch für mögliche zukünftige Entwicklungen im Rahmen der Nachbarschaftsbebauung gemäß § 34 BauGB (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung). Zusätzlich besteht bei Interesse die Möglichkeit, das angrenzende Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1238/25 ebenfalls zu erwerben. Dies eröffnet weitere Perspektiven, beispielsweise im Hinblick auf eine Projektentwicklung.

Highlights auf einen Blick:
- 3-Parteien-Mehrfamilienhaus
- Großzügiges Grundstück mit ca. 966 m^2
- 3 x 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 77–112 m^2)
- 2 Einheiten vermietet, 1 Einheit frei
- Aktuelle Kaltmiete gesamt: 2.740 EUR/Monat

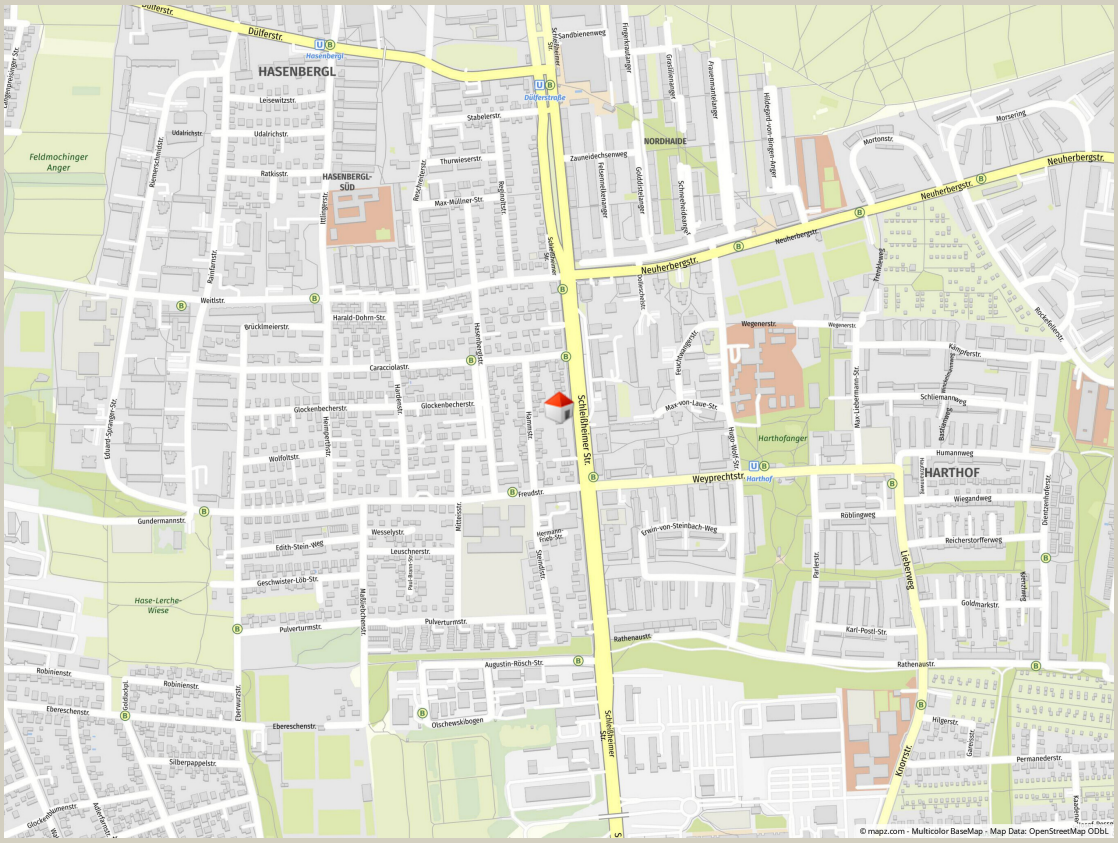
Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und Eigennutzungsmöglichkeit macht dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit im Münchner Immobilienmarkt

Lage

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Feldmoching, einer gut angebundenen, städtisch geprägten Wohnlage im Norden der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und grünen Freiflächen. Der Standort überzeugt vor allem durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Linien U2 und U3 sowie die S-Bahn S1 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz.

Im nahen Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Apotheken und Bäckereien. Das Einkaufszentrum „Mira“ bietet eine Vielzahl an Geschäften und Gastronomie. Kindergärten, Schulen und Arztpraxen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünanlagen und Seen wie der Feldmochinger und der Lerchenauer See. Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie BMW und MAN unterstreicht die Attraktivität des Standortes sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Lageplan



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,39 km
Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Dist. Realschule (km)	0,44 km
Dist. Gymnasium (km)	0,97 km
Dist. Autobahn (km)	2,67 km
Dist. Zentrum (km)	7,71 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,69 km
Dist. Fernbahnhof (km)	1,81 km
Dist. U-Bahn (km)	0,51 km
Dist. Bus(km)	0,12 km
Dist. Hauptschule (km)	6,23 km

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale des Mehrfamilienhauses:
- zusätzlicher Werkstatt-/Geräteraum mit Nasszelle und Zugang aus dem Hausflur (ca. 26 m^2) (frei)
- Garage und Stellplatz (frei)
- Glasfaser Internetanschluss
- Wintergarten im EG
- Ölheizung mit 16.200 l Tank

Ausstattungsdetails Wohnung 1. OG (bezugsfrei):
- Einbauküche
- grosse Fenster
- Fliesenboden in Flur, Küche, Bad, Toilette und Abstellraum
- Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmern
- Balkon

- Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht

Impressionen



1.OG Flur



1. OG Wohnzimmer



1.OG Einbauküche



1.OG Schlafzimmer



1.OG Badezimmer



1.OG Separate Toilette



1.OG Kinderzimmer Büro



Haus

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:



MÜLLER-KITTNAU
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Dr. Anna-Maria Jegg

Grünwalder Straße 5
82064 Straßlach-Dingharting

Mobil: +49 17656852849

E-Mail: aj@mueller-kittnau.immobilien

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.