

1-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in München-Laim



Etagenwohnung

Raublinger Straße 19
80686 München

Kaufpreis: 265.000,00 €

Hausgeld: 152,00 €

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	43
Straße	Raublinger Straße 19
PLZ Ort	80686 München

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Objektzustand	renovierungsbedürftig
Baujahr	1969
Modernisierung	2014
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Verfügbar ab	01.02.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	31,33 m ²
Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Abstellraum	Ja
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Küche	Küchenzeile/Pantry
Bad	Badewanne

	Fenster
Wasch-/Trockenraum	Ja
Keller	Ja
Böden	Fliesen Parkett

Parkflächen

Stellplatzanzahl	1
Tiefgarage	

Preise

Kaufpreis	265.000,00 €
Hausgeld	152,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	24.11.2016
Gültig bis	23.11.2026
Endenergiebedarf	150,5 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	166,2 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973
Primärenergieträger	Öl

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Raublinger Straße 19 im Münchner Stadtteil Laim. Das Gebäude wurde 1969 errichtet und im Laufe der Jahre regelmäßig instand gehalten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 31,33 m² und ist als Wohnung Nr. 88 mit 69/9.856 Miteigentumsanteilen im Grundbuch ausgewiesen.

Der Grundriss ist funktional und gut nutzbar. Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet durch die freie Aussicht eine angenehme Helligkeit. Sowohl Bad als auch Küche verfügen über ein Fenster, was insbesondere bei Wohnungen dieser Größe einen deutlichen Mehrwert darstellt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 vollständig renoviert und ist zeitlos gefliest.

Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie die Rollläden wurden 2016 erneuert. Die elektrischen Leitungen stammen noch aus dem Baujahr 1969 und sollten im Rahmen einer zukünftigen Renovierung – insbesondere bei einem Kücheneinbau – erneuert werden.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz (TG-Platz Nr. 2) mit dinglich gesichertem Nutzungsrecht. Zudem stehen den Bewohnern ein Wasch- und Trockenraum mit Münzeinwurf zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung ist leerstehend und kann sofort vermietet oder renoviert werden. Aufgrund der sehr guten Vermietbarkeit im Stadtteil Laim eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Raublinger Straße 19 im Münchner Stadtteil Laim, einer etablierten und gefragten Wohnlage im Westen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, gewachsenen Strukturen und einer sehr guten Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Grünflächen und Naherholungsangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch die verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut.

Laim überzeugt durch seine stabile Wohn- und Mietnachfrage, die gute Infrastruktur sowie eine nachhaltige Wertentwicklung. Damit eignet sich die Lage ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Sanierungsmaßnahmen:

- Baufertigstellung: 01.04.1969
- 2005 – Briefkastenanlage
- 2006 – Treppensanierung
- 2006 – Erneuerung Flurheizkörper
- 2006 – digitale Satellitenempfangsanlage
- 2008 – Steuerung Heizungsanlage
- 2009 – Sanierung einer TG-Deckenfuge
- 2010 – Wärmedämmung der Dachgeschosswohnungen
- 2010 – Solaranlage w/Warmwasseraufbereitung auf dem Dach
- 2012 – Strangabsperungen
- 2012 – Austausch Warmwasserzähler
- 2014 – TG Betoninstandsetzung
- 2015 – Tiefgaragensanierung
- 2015 – Sanierung Hoffläche
- 2016 – Brandmeldeeinrichtungen in den Wohnungen
- 2018 – Stromtankstellen in der TG
- 2022 – Sanierung der Treppenhäuser, Malerarbeiten, Beleuchtung
- 2024 – Abdichtung Beton TG

Bevorstehende Sanierungen:

- 2026 – Neue Heizungsanlage (Gas)
- 2027 – Erneuerungen der Stromleitungen im Haus

In Summe 100 Einheiten insgesamt

Rücklagen:

31.12.2024 = 200.639,19 €

Heizölstock:

31.12.2024 = 19.999,71 €

Wirtschaftsplan 2024 (Hausgeld):

Wohnung Nr. 88 = 152,00 €

TG-Platz Nr. 2 = 17,00 €

Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot?

Bitte kontaktieren Sie mich telefonisch unter +49 162 4529742 oder
per Email: office@stella-immobilien.de.

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des
notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen
Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Außen 2



Hausgang



Wohnungseingang 2



Wohnungseingang 1



Aussicht



Flur 1



Flur 2



Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon 2



Balkon 1



Badezimmer 1



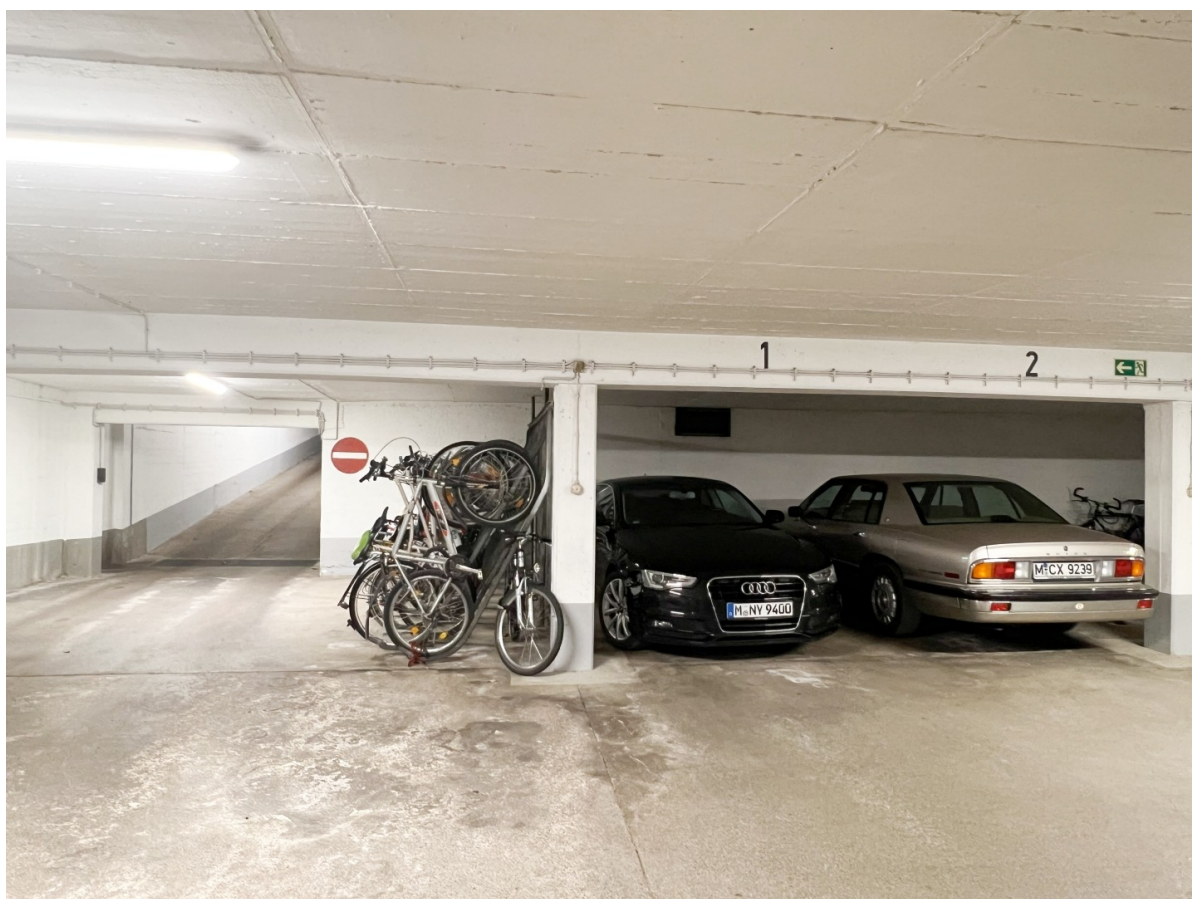
Badezimmer 2



Küche 1



Küche 2



Tiefgarage



Waschraum



Trockenraum



Kellerabteil

Kontakt Daten

Frau Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Web: <http://www.stella-immobilien.de>

