82049 Pullach im Isartal

2-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial



Kaufpreis
309.000 €

Wohnfläche
49,28 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber
08974983015
j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,28 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	300 €
Kaufpreis	309.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbedürftig

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.11.2029
Ausstelldatum	06.11.2019
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Nahwärme
Energieverbrauchkennwert	174

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

2-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Pullach im Isartal, einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen im südlichen Münchner Umland. Das Umfeld ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, gewachsenen Grünstrukturen sowie einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Lage. Die Gemeinde gilt aufgrund ihrer naturnahen Umgebung und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt als besonders lebens- und arbeitswert.

Online-ID:
KDTRLQFA

Objekt-Nr.:
17031

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die infrastrukturelle Versorgung ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomieangebote sowie weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im Gemeindegebiet und in den benachbarten Stadtteilen. Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Über die S-Bahn-Linie S7 gelangt man schnell und direkt in die Münchner Innenstadt sowie ins südliche Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Busverbindungen innerhalb der Gemeinde und der umliegenden Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist günstig: Über die nahegelegene Bundesstraße B11 sowie die Autobahn A95 bestehen schnelle Verbindungen in die Münchner Innenstadt, zum Mittleren Ring sowie in den südlichen Alpenraum.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die Isarauen mit ihren weitläufigen Spazier-, Lauf- und Radwegen befinden sich in kurzer Entfernung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Das Ortsbild von Pullach ist geprägt von altem Baumbestand, großzügigen Grünflächen und einer insgesamt hochwertigen Wohnqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Ruhige Wohnlage in Pullach im Isartal
- Sonnige Südausrichtung
- Großzügiger Balkon
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungspotenzial
- Tageslichtbad mit Dusche (modernisiert 2021)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer sowie zusätzlicher Anschluss im gemeinschaftlichen Waschkeller
- Einbauküche vorhanden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (erneuert ca. 2015)
- Hochwertige Wohnungseingangstür mit Schallschutz (erneuert ca. 2015)
- Trinkwasserleitungen der Wohnanlage im Jahr 2025 saniert und Wasserqualität überprüft
- Praktisches Kellerabteil
- Kein Stellplatz vorhanden

sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Wohnlage von Pullach im Isartal und bietet eine ideale Grundlage zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die im Jahr 1972 erbaute Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Südlage sowie den großzügigen Balkon, der viele Sonnenstunden verspricht.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch für Kapitalanleger. Das Badezimmer wurde im Jahr 2021 modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein zusätzlicher Waschmaschinenanschluss befindet sich außerdem im gemeinschaftlichen Waschkeller.

Bereits durchgeführte Modernisierungen erhöhen den Wohnkomfort: Die Fenster wurden im Jahr 2015 erneuert und sind mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Ebenfalls im Jahr 2015 wurde die Wohnungseingangstür durch eine hochwertige Schallschutztür ersetzt.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. So wurden die Trinkwasserleitungen im Jahr 2025 vollständig saniert und die Wasserqualität überprüft. Zudem wurden die Hauseingangstüren aus den Instandhaltungsrücklagen erneuert. An der Heizungsanlage wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt beziehungsweise befinden sich die Arbeiten derzeit in den letzten Zügen. Dank entsprechender Fördermittel konnten diese Maßnahmen ebenfalls aus den Rücklagen finanziert werden. Am Dach sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Mängel bekannt.

Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. Bitte beachten Sie, dass die Balkone gemäß Teilungserklärung im Sondereigentum stehen und die Instandhaltung dem jeweiligen Wohnungseigentümer obliegt.

Impressionen

























LEGENDE

01 Diele - 4,12 m²
02 Bad - 3,81 m²
03 Küche
04 Wohnen - 27,68 m²
05 Schlafen - 9,81 m²
06 Balkon - 10,54 m²

