

## 81739 München - Waldperlach

# Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Maisonette mit Südterrasse, Garten & Hobbyraum in München-Waldperlach



Kaufpreis  
**600.000 €**

Wohnfläche  
**61,56 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
giv GmbH

089-33995-0  
anfragen@anfragen-investoren.de

### Flächen & Zimmer

|               |          |
|---------------|----------|
| Nutzfläche    | 36,64 m² |
| Wohnfläche    | 61,56 m² |
| Zimmer        | 2        |
| Terrassen     | 1        |
| Badezimmer    | 1        |
| Schlafzimmer  | 1        |
| Stellplätze   | 1        |
| Wohneinheiten | 1        |

### Preise & Kosten

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 600.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

### Ausstattung

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Bodenbelag                    | Fliesen<br>Kunststoff |
| Küche                         | Einbauküche           |
| Bauweise                      | Massivbauweise        |
| Dachform                      | Satteldach            |
| Befeuerung                    | Gas                   |
| unterkellert                  | JA                    |
| Gartennutzung                 | ja                    |
| Ausstattungs-Kategorie        | STANDARD              |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süden                 |

### Zustand

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Baujahr       | 1993                |
| Zustand       | sanierungsbedürftig |
| Verkaufstatus | offen               |

### Energieausweis

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Art                       | Verbrauch         |
| Wertklasse                | E                 |
| Gebäudeart                | Wohngebäude       |
| gültig bis                | 2027-12-13        |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEI<br>CHT |
| Energieverbrauchskennwert | 142.00            |

### Objekt-Titel

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Maisonette mit Südterrasse, Garten & Hobbyraum in München-Waldperlach

### Ausstattungs-Beschreibung

\*\* Gut geschnittene 2-Zimmer-Maisonette-EG-Wohnung

.....  
Online-ID:  
MKLLBXXFM  
.....

Objekt-Nr.:  
HpR-M-SJ593-CaSt  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

**\*\* Separate Küche mit Umbaumöglichkeit zu offener Küche**

**\*\* Wohn- und Essbereich über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**\*\* Südterrasse**

**\*\* Gartennutzung**

**\*\* Hobby- und Kellerraum im KG**

**\*\* Duplexstellplatz**

## Objektbeschreibung

---

Diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Maisonette-Terrassenwohnung in München bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung legen. Befindlich in einem im Jahr 1992 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten, überzeugt die Wohnung durch einen guten Schnitt und bietet beste Voraussetzungen, um modernen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 30 m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe, während die separate Küche bei einer Modernisierung auch zu einer offenen Wohnküche umgestaltet werden kann. Das Badezimmer ergänzt das Erdgeschoss.

Zusätzlichen Mehrwert bietet die ca. 37 m<sup>2</sup> große Nutzfläche im Kellergeschoss mit Hobby- und Kellerraum – ideal als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit angrenzender Gartennutzung - Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ein Duplexstellplatz vervollständigt das Angebot.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Damit können Grundriss und Ausstattung nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen gestaltet werden.

Der Kaufpreis der Wohnung beläuft sich auf 600.000,- €.

## sonstige Angaben

---

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl.auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.

## Lage-Beschreibung

### München

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,6 Mio Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Durch ihre sehr starke Wirtschaftskraft, den breitgefächerten Arbeitsmarkt und die hohe Lebensqualität ist München bereits mehrfach in die Top 10 der lebenswertesten Städte weltweit gekommen.

### Waldperlach

Waldperlach liegt östlich des Münchner Stadtzentrums im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Die Lage zeichnet sich durch eine grün geprägte, familienfreundliche Umgebung aus, geprägt von viel Wald- und Erholungsflächen rund um den Perlacher Forst. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und S-Bahn) ermöglicht schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und in umliegende Bezirke. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine zügige Erreichbarkeit der Autobahnen A8 und A99.

### Lage der Immobilie

Das Objekt befindet sich im östlichen Teil von Waldperlach in einem grünen, familienfreundlichen Umfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Grünflächen und Spazierwege rund um den Perlacher Forst, ideal für Freizeitaktivitäten im Freien. Auch Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung, Supermärkte sowie weitere Einzel- und Freizeitangebote sind fußläufig oder innerhalb kurzer Fahrstrecken erreichbar.

## Impressionen



