81737 München

Sonnige 2 Zi.-Whg. mit großem Südbalkon in Perlach



Kaufpreis
349.000 €

Wohnfläche
63 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler
08974983015
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	324 €
Kaufpreis	349.000 €
Außencourtage	2,98 % inkl. gesetzlicher MwSt.
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	modernisiert

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.10.2037
Ausstelldatum	19.10.2027
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Bioenergie
Energieverbrauchkennwert	117

Objekt-Titel

Sonnige 2 Zi.-Whg. mit großem Südbalkon in Perlach

Ausstattungs-Beschreibung

- Einzelstellplatz in der Tiefgarage optional zu kaufen
- Küche und Bad mit Fenster
- sehr großer Südbalkon, fast schon eine Terrasse
- Einbauküche

Online-ID:
ZZBHVYAU

Objekt-Nr.:
16911

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Die freundliche und gepflegte Wohnanlage befindet sich östlich des Pfanzeltplatzes. Dort finden sich alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (200 Meter zum Rewe). Das PEP - Einkaufszentrum ist ebenfalls schnell zu erreichen. In der Nähe findet man eine Grundschule, eine Hauptschule, ein Gymnasium und einen Kindergarten. Die Europäische Schule erreichen Sie in nur 7 Gehminuten. Ebenso ist die U-Bahn Station "Therese-Giese-Allee" mit dem Bus oder mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten erreicht. Direkt ums Eck verkehren die Buslininien 55, 139, N45 und 196.

Objektbeschreibung

Diese vermietete Terrassenwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage, die im Jahr 1982 in solider Ziegelbauweise errichtet wurde. Das Gebäude wurde bereits energetisch modernisiert und mit einer Außenwanddämmung versehen – ein nachhaltiger Vorteil für Eigentümer und Mieter gleichermaßen.
Sie erreichen die Wohnung über ein helles, gepflegtes Treppenhaus sowie einen anschließenden Laubengang.
Bereits beim Betreten empfängt Sie eine praktische Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend liegt die gemütliche Küche mit großem Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.
Am Ende der Diele öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Die beeindruckende Süd-Panoramafensterfront schafft eine helle und freundliche Atmosphäre und bietet einen wunderschönen Blick auf die eigene Terrasse sowie in den liebevoll begrünten Gemeinschaftsgarten. Der durchdachte Schnitt ermöglicht eine harmonische Trennung von Wohn- und Essbereich. Über einen separaten Flur gelangen Sie in das Ankleidezimmer und in das Schlafzimmer, welches ebenfalls nach Süden gelegen ist. Das Badezimmer mit WC und Badewanne verfügt ebenfalls über ein Fenster mit Rollladen und ist sehr großzügig. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne.
Der direkt angrenzende, gepflegte Gemeinschaftsgarten unterstreicht den ruhigen und naturnahen Charakter der Wohnanlage – eine kleine Oase mitten in der Stadt.
Eine Kapitalanlage mit Perspektive!

sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.
Die Rücklagen 2026 belaufen sich auf 280.000 €. Eine Betonsanierung der TG ist schon erfolgt, somit sind Sie für zukünftige Renovierungen bestens vorbereitet. Aktuell wurde die Vorauszahlung der Rücklage um 154 € erhöht für 2 Jahre wegen einer angedachten Fassadenrenovierung. Somit beträgt das Wohngeld ab 1.7.26 € 478. Bitte beachten Sie, dass die letzten Mieter doppelt so hohe Heizkosten benötigt haben, das entspricht ca. 100 € mehr als bei den letzten Mieter- siehe Abrechnung 2024

Impressionen















