

München

# Perfekte Kapitalanlage – Vermietete 2-Zimmer- Wohnung mit Gartenblick

Objektnummer: 24094035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 344.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	24094035	Kaufpreis	344.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63,56 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1986	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 24094035 - 81737 München

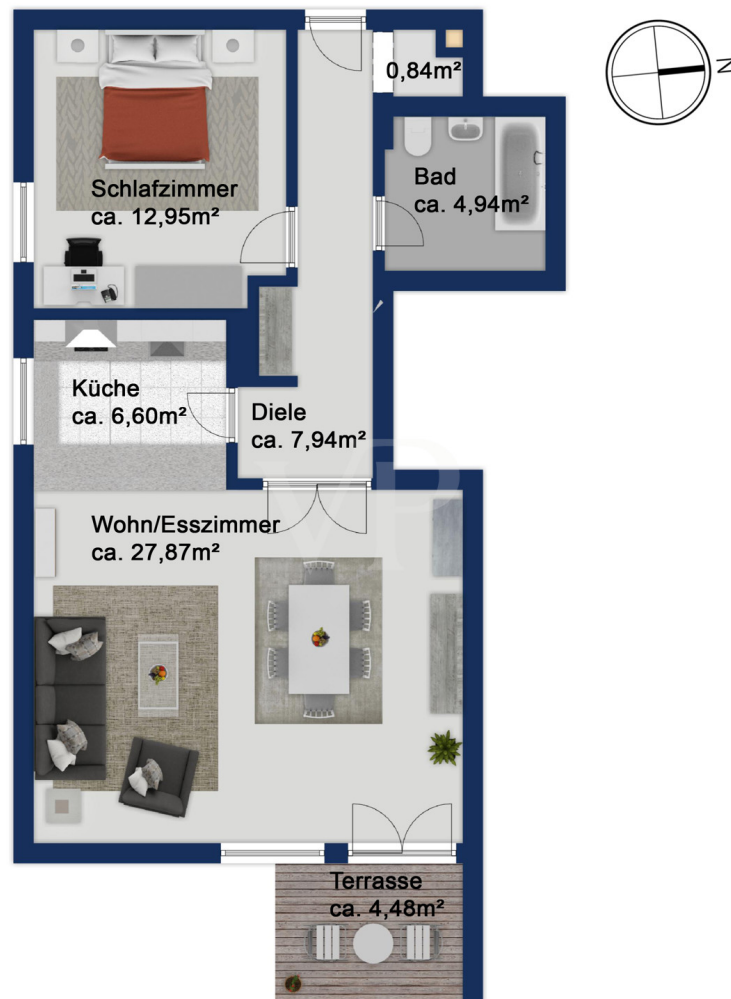
## Die Immobilie





Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24094035 - 81737 München**

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die nicht nur durch ihre ausgezeichnete Lage, sondern auch durch viele ansprechende Details überzeugt. Bereits seit zwei Jahren ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete von 1.150,00 € vermietet – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Investition legen. Der offene Grundriss schafft ein einladendes, modernes Wohngefühl im kombinierten Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die funktionale und stilvolle Küche übergeht – ein Paradies für jeden Kochbegeisterten. Ein besonderes Highlight ist die einladende Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist und somit die perfekten Voraussetzungen für sonnige Morgenstunden oder entspannte Nachmittage bietet. Direkt von hier aus gelangen Sie in den liebevoll gepflegten Gemeinschaftsgarten – eine kleine grüne Oase, die Ruhe und Entspannung verspricht. Praktischen Komfort bietet der dazugehörige, abschließbare Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €). Letzterer sorgt nicht nur für einen sicheren und wettergeschützten Platz für Ihr Fahrzeug, sondern ermöglicht auch einen bequemen, direkten Zugang ins Gebäude. Diese Wohnung vereint moderne Wohnqualität mit behaglichem Charme und herrlichen Außenbereichen. Ihre hervorragende Lage und die durchdachte Ausstattung machen sie zu einer erstklassigen Investition für Anleger – ein echtes Schmuckstück auf dem Immobilienmarkt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Ausstattung und Details

- Das Haus wurde 1986 an ein denkmalgeschütztes Haus aus dem Jahr 1900 angebaut
- Die Wohnung ist derzeit vermietet: monatliche Kaltmiete: 1.150,00€
- Hochwertiger Terrakotta-Boden mit Struktur aus der Toskana in Diele und Wohnraum
- Doppelflügelige Glastüre von der Diele in den Wohnraum
- Terrasse nach Süd-Ost (teilweise überdacht) an das Gartenstück angrenzend
- Gartenmitbenutzung möglich
- Neue Kunststofffenster, dreifach-verglast, aus dem Jahr 2021
- Dachsanierung im Jahr 2023
- Das Aufstellen einer privaten Photovoltaik-Anlage auf der Terrasse ist genehmigt
- Abschließbarer Kellerraum
- Großer Gemeinschaftstrockenraum im Keller
- Abschließbarer Fahrradkeller
- TG-Stellplatz für 25.000€



**Objektnummer: 24094035 - 81737 München**

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Altperlach, dem charmanten Stadtteil im Südosten Münchens, der mit einer einzigartigen Mischung aus Tradition und moderner Urbanität begeistert! Dieses Viertel ist der Inbegriff bayerischer Gemütlichkeit, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer pulsierenden Metropole zu verzichten. Dank einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – mit U- und S-Bahnstationen sowie Buslinien – erreicht man die City in weniger als 20 Minuten. Die Autobahn A8 sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das Umland, ideal für spontane Ausflüge ins bayerische Voralpenland. Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten! Der Perlacher Forst ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder Joggingrunden. Auch der nahe gelegene Ostpark mit seinem idyllischen See ist ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen. Neben charmanten kleinen Läden findet man hier auch alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sei es in Form von Supermärkten oder Fachgeschäften. Die Riem Arcaden und das Einkaufszentrum PEP in Neuperlach sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bieten eine breite Palette an Shoppingmöglichkeiten. Altperlach vereint das Beste aus zwei Welten – die bayerische Lebensart und die Annehmlichkeiten des modernen Münchens. Wer hier wohnt, genießt eine hohe Lebensqualität in einem lebenswerten Umfeld, das sowohl Familien, junge Paare als auch Senioren begeistert.

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24094035 - 81737 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 München - Ost  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)