

München

Perfekte Kapitalanlage – Vermietete 2-Zimmer- Wohnung mit Gartenblick

Property ID: 24094035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 344.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,56 m² • ROOMS: 2

Property ID: 24094035 - 81737 München

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24094035 - 81737 München

At a glance

Property ID	24094035	Purchase Price	344.000 EUR
Living Space	ca. 63,56 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	1	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1986	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24094035 - 81737 München

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.03.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24094035 - 81737 München

The property



Property ID: 24094035 - 81737 München

The property



Property ID: 24094035 - 81737 München

The property



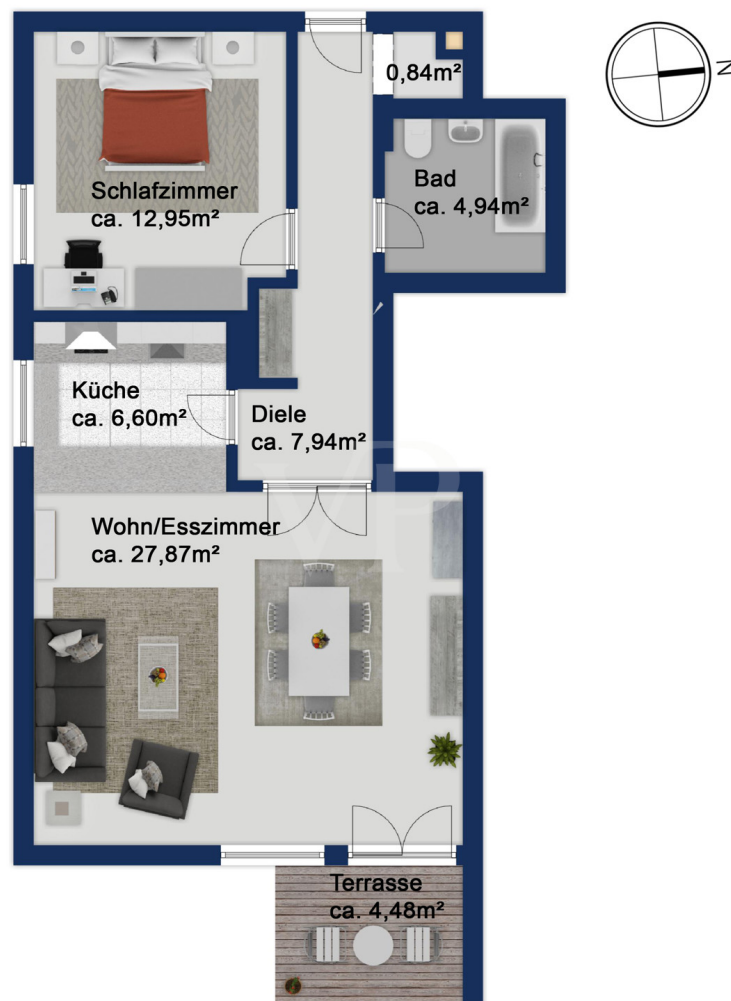
Property ID: 24094035 - 81737 München

The property



Property ID: 24094035 - 81737 München

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24094035 - 81737 München

A first impression

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!

Property ID: 24094035 - 81737 München

Details of amenities

- 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€

Property ID: 24094035 - 81737 München

All about the location

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.

Property ID: 24094035 - 81737 München

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kWh/(m²*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.

Property ID: 24094035 - 81737 München

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 München – Ost
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com