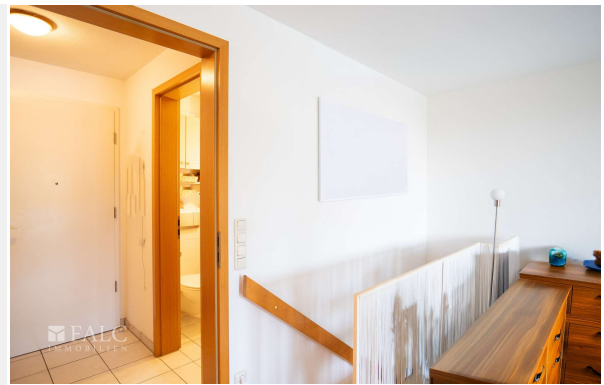




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HKo-71552

**Wie ein kleines Haus: Großzügige Wohnung mit Garten und vielen Möglichkeiten**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**648.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>88,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>98,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>98,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Teppich, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Duplex</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.08.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>125 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.08.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten und ruhigen Lage Münchens in Pasing. Die ruhige Anliegerstraße bietet eine perfekte Mischung aus Zurückgezogenheit und hervorragender Anbindung.***

***Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte bequem erreichbar. Zudem bietet das Pasinger Stadtzentrum und die Pasing Arcaden umfangreiche Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.***

***Die Wohngegend in München-Pasing zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Das öffentliche Verkehrsnetz mit der Bushaltestelle Perlschneiderstraße in ca. 400 m Entfernung gewährleistet eine hervorragende Anbindung in die Innenstadt und weitere Ziele. In der Nähe befindet sich die S-Bahn-Station Pasing, an der die Linien S3, S4, S6 und S8 verkehren. Die Nähe zur Autobahn A96 bietet zusätzlich eine praktische Verbindung für Pendler und Reisende.***

***Nur ca. 3 km entfernt lockt der idyllische Nymphenburger Schlosspark Kinder und Erwachsene mit Sehenswürdigkeiten und einer Verbindung zur Natur.***

***Hier wohnen Sie ruhig und idyllisch, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu müssen – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt 62 m<sup>2</sup> gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Nach DIN 277, die auch Nebenflächen berücksichtigt, ergibt sich eine Fläche von 88 m<sup>2</sup>, zzgl. der Terrassenfläche.**

**Für Sie bedeutet das: Die Berechnung nach DIN 277 zeigt die tatsächliche Nutzbarkeit der Immobilie und verdeutlicht den Mehrwert. Gleichzeitig profitieren Sie von geringeren laufenden Kosten, da Hausgeld, Nebenkosten und Grundsteuer auf Basis der kleineren Wohnfläche berechnet werden.**

**Diese charmante 3 / (4) -Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 98qm in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und vereint den Komfort eines Hauses mit den Vorzügen einer Wohnung. Mit einem großzügigen, nach Westen ausgerichteten Garten und einem vielseitig nutzbaren Hobbybereich im Untergeschoss bietet sie viel Raum für individuelle Wohnträume.**

**Beim Betreten empfängt Sie eine praktische Diele, die ausreichend Platz für Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Geradeaus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fenster einen herrlichen Blick in den einladenden Garten bieten. Der Garten ist perfekt für Sonnenstunden, entspannte Abende oder den grünen Daumen und schafft eine Oase der Ruhe.**

**Die angrenzende Küche, mit Fenster und moderner Ausstattung, liegt ideal am Essbereich und lädt zu kulinarischen Stunden und geselligen Abenden ein. Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.**

**Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbybereich im Untergeschoss. Über einen zusätzlichen Gang mit Stauraum gelangen Sie zu zwei weiteren Räumen, die vielseitig genutzt werden können – als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Fitnessraum. Ein Abstellraum bietet die Option, in ein zusätzliches Badezimmer umgewandelt zu werden. Der direkte Zugang zur Tiefgarage, den Kellerräumen und dem Fahrradkeller sorgt für zusätzlichen Komfort.**

**Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem privaten Garten und den vielfältigen Erweiterungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie perfekt für alle, die Ruhe, Platz und Flexibilität suchen. Ein echtes Zuhause mit Potenzial – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

### Ausstattung und Highlights:

- + nach Westen ausgerichtete Terrasse mit großem Garten
- + Haus im Haus Charakter
- + Maisonette mit der Möglichkeit zur Verwirklichung individueller Wohnträume
- + Durchdachte Raumaufteilung
- + Einbauküche mit Waschmaschinen- und Spülmaschinenanschluss sowie weiteren E-Geräten
- + Echtholzparkett im Wohnbereich
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Ruhige Anliegerstraße

## Sonstiges

Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

Kaufpreis Wohnung: € 648.000,-  
zzgl. Garage: € 25.000,-

-----  
Gesamtpreis: € 673.000,--

Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt 62 m<sup>2</sup> gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Nach DIN 277, die auch Nebenflächen berücksichtigt, ergibt sich eine Fläche von 88 m<sup>2</sup>, zzgl. der Terrassenfläche.

Für Sie bedeutet das: Die Berechnung nach DIN 277 zeigt die tatsächliche Nutzbarkeit der Immobilie und verdeutlicht den Mehrwert. Gleichzeitig profitieren Sie von geringeren laufenden Kosten, da Hausgeld, Nebenkosten und Grundsteuer auf Basis der kleineren Wohnfläche berechnet werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet seit ca. 12 Jahren. Eine mögliche Eigenbedarfskündigung hätte also eine Frist von 9 Monaten nach Eintragung im Grundbuch.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.  
Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Generated using  
**REImagineHome.ai**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Generated using  
**REImagineHome.ai**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



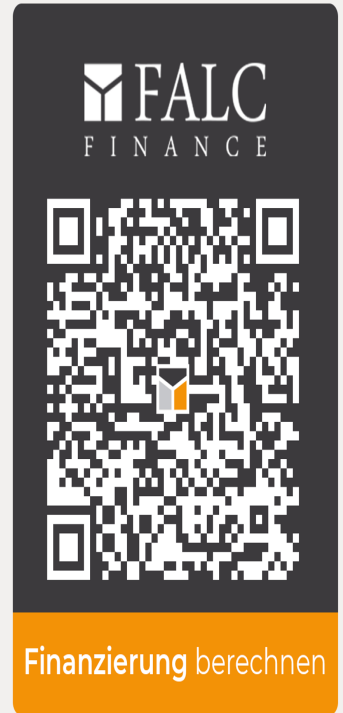
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP

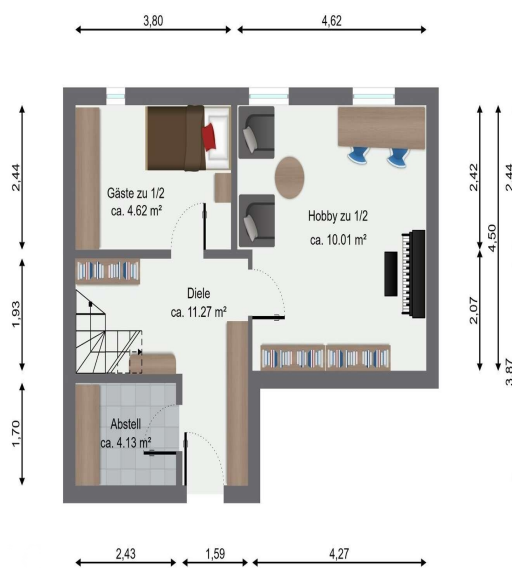
# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)