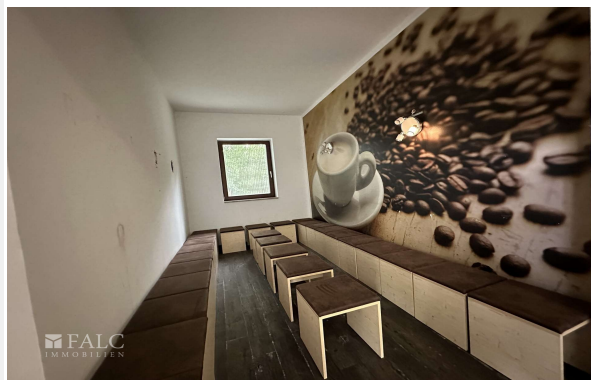




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-JuSc-67390

Wohn- und Bürogebäude mit Ausbaupotenzial

Eckdaten

Kaufpreis	3.700.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	2.551,72 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	725,0 m²
Grundstücksfläche	1.002,0 m²
Gesamtfläche	1.450,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1987
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bodenart	Fliesen, Parkett, Stein
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Parkhaus
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	
Energieausweis	
Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese repräsentative Immobilie befindet sich in einer einzigartigen Lage, die sich ideal für anspruchsvolle Immobilieninteressenten eignet. Nur einen kurzen Spaziergang von der Bushaltestelle Bayerwaldstraße entfernt, wird eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Dies erleichtert den alltäglichen Arbeitsweg und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt.

Die Nähe zu grünen Oasen wie dem nur 180 Meter entfernten Park bietet den Bewohnern nicht nur eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Möglichkeit zur Erholung und Entspannung im Freien. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitangebote, wie den nahen Spielplatz nur 233 Meter entfernt, welcher für unbeschwerte Spielstunden im Freien sorgt.

Shopping-Enthusiasten werden besonders die unmittelbare Nähe zu Einkaufsgelegenheiten zu schätzen wissen. Der Lidl Supermarkt ist in bequemen 420 Metern erreichbar und gewährleistet somit eine stets zuverlässige und schnelle Versorgung mit dem täglichen Bedarf.

Die Immobilie profitiert zudem von einer strategisch günstigen Anbindung an das Autobahnnetz. Die nahe gelegenen Autobahnen ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist ebenfalls schnell erreicht, was besonders für Geschäftsreisende von unschätzbarem Wert ist.

Mit einer hohen Dichte an Parkplätzen, wie der in 91 Metern Entfernung liegenden Möglichkeit, wird die individuelle Mobilität optimal unterstützt. Diese Vorteile machen die Lage zu einem erstklassigen Wohnort, welcher durch einen herausragenden Gesundheits- und Sportindex überzeugend ergänzt wird. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die familienfreundliche Umgebung, die durch exzellente Bildungs- und Freizeitangebote hervorsteht und somit sowohl für junge Familien als auch für ältere Generationen attraktiv ist.

Diese Summe an Vorzügen macht diese Immobilie zu einem perfekten Angebot für Immobilieninteressenten, die Wert auf eine harmonische Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen legen.

Objektbeschreibung

In der gefragten und charmanten Lage Münchens, im Stadtteil Perlach, steht dieses beeindruckende Anwesen zum Verkauf. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 1.450 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.002 m² bietet diese Immobilie außergewöhnliches Potenzial für Investoren sowie für Eigennutzer. Das 1987 erbaute Gebäude erstreckt sich über vier

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ebenen und beeindruckt durch seine durchdachte Bauweise sowie die flexible Nutzbarkeit.

Mieteinnahmen / Vermietungssituation:

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit ca. 4.200 €.

Das Untergeschoss (UG) ist vollständig vermietet.

Im Erdgeschoss (EG) ist ein Teilbereich mit einer Fläche von ca. 70 m² ebenfalls vermietet.

Souterrain – Ebene -1:

Das vollständig isolierte Souterrain war ursprünglich in 13 Apartments mit 1-2 Zimmern unterteilt, was eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Darüber hinaus befinden sich hier der Heizraum sowie mehrere Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Auf derselben Ebene befindet sich eine geräumige Tiefgarage von ca. 80 m², die Platz für bis zu vier Fahrzeuge bietet – ein großer Vorteil in dieser städtischen Lage.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist aktuell als Bürofläche genutzt und bietet großzügige Arbeitsräume, die perfekt für professionelle Nutzung geeignet sind. Eine große, voll ausgestattete Küche steht zur Verfügung, ebenso wie moderne sanitäre Einrichtungen. Der Bodenbelag aus hochwertigem Industrieparkett verleiht den Räumen eine stilvolle Atmosphäre, während die großen Holzfenster mit Doppelverglasung für eine helle und angenehme Umgebung sorgen.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten – eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine 2-Zimmer-Wohnung. Beide Wohnungen verfügen über eigene Küchen und sanitäre Anlagen. Insgesamt bieten diese beiden Einheiten sieben Zimmer und sind durch ihre großzügige Aufteilung ideal für Familien oder zur Vermietung geeignet. Der Grundriss sorgt für eine hohe Wohnqualität in einem der begehrtesten Stadtteile Münchens.

2. Obergeschoss:

Diese Etage beeindruckt durch eine exklusive Galerie-Wohnung mit offenem Grundriss und sichtbaren Dachbalken, die dem Wohnbereich besonderen Charme verleihen. Auch hier ist eine Küche vorhanden, ebenso wie ein WC. Zudem bietet das zweite Obergeschoss Potenzial für den Ausbau weiterer Wohnflächen, wodurch sich die Nutzungsmöglichkeiten nochmals erweitern.

3. Obergeschoss:

Das Dachgeschoss wurde vollständig modernisiert und umfasst sieben hochwertige 1-Zimmer-Apartments mit einer Fläche von jeweils 25 bis 30 m². Jedes Apartment ist mit einem eigenen Bad und einer kleinen Küche ausgestattet. Diese Einheiten sind sofort vermietbar und bieten dank ihrer modernen und hochwertigen Ausstattung ideale Bedingungen für Mietobjekte. Die offenen Dachschrägen im Flur sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, während die

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

starke Dachisolierung (ca. 60 cm) für Energieeffizienz und Schallschutz sorgt.
Technische Ausstattung:

Das Gebäude verfügt über eine moderne Gaszentralheizung, die im Jahr 2019 erneuert wurde, sowie eine Glasfaseranbindung der Telekom, die schnelles Internet und eine zeitgemäße Kommunikationsinfrastruktur garantiert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Anwesen in München-Perlach zeichnet sich durch eine Hochwertige und durchdachte Ausstattung aus, die Komfort und Funktionalität optimal vereint. Die Böden im Erdgeschoss sind mit einheitlichem, strapazierfähigem Industrieparkett ausgestattet, welches eine elegante Optik mit robuster Haltbarkeit verbindet. Alle Fenster verfügen über Holzrahmen mit Doppelverglasung, die für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine hohe Energieeffizienz sorgen.

Das Gebäude verfügt über eine moderne Gaszentralheizung, die 2019 vollständig erneuert wurde, sowie eine leistungsfähige Telekom-Glasfaseranbindung, die High-Speed-Internet und eine moderne Kommunikationsinfrastruktur gewährleistet. Die Isolierung des Dachs wurde auf ca. 60 cm verstärkt, was nicht nur für einen exzellenten Schallschutz, sondern auch für eine besonders hohe Energieeffizienz sorgt.

Besonders hervorzuheben sind die sieben hochwertig ausgestatteten 1-Zimmer-Apartments im Dachgeschoss, die jeweils über ein eigenes Badezimmer sowie eine vollausgestattete Mini-Küche verfügen und durch ihre gehobene Ausstattung sofort vermietbar sind. Die offene Gestaltung der Dachschrägen sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Insgesamt bietet das Anwesen großzügige, modern ausgestattete Räumlichkeiten mit flexibler Nutzungsmöglichkeit, sei es für gewerbliche, wohnliche oder kombinierte Zwecke.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)