



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-80343

X

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

679.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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 | 78,4 m² |
| Nutzfläche | 102,8 m² |
| Gesamtfläche | 102,8 m² |
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 2,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1990 |
| Zustand | Gepflegt |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| Bad | Wanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Fliesen, Parkett |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Tiefgarage, Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Abstellraum | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 11.07.2028 |
| Energiekennwert | 146.4 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Ausstelldatum | 11.07.2018 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Perlach (Altperlach) im Südosten der Landeshauptstadt – in einem urban geprägten Mischgebiet mit einer ausgewogenen Kombination aus Wohnen und Gewerbe.

Das direkte Umfeld vereint Wohnbebauung, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie kleinere Gewerbebetriebe. Diese Struktur sorgt für eine lebendige, funktionale Nachbarschaft mit kurzen Wegen und einer sehr guten Nahversorgung. Gerade für Berufstätige oder Selbstständige bietet diese Lage praktische Vorteile.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung ist hervorragend:

Die U-Bahn-Station Neuperlach Zentrum (U5/U7) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 15–20 Minuten Fahrzeit). Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot.

Mit dem PKW gelangen Sie schnell auf den Mittleren Ring, die A8 Richtung Salzburg sowie die A99 (Ostumfahrung) – ideal für Pendler oder Personen mit überregionaler Tätigkeit.

Infrastruktur & Versorgung

Das nahegelegene PEP Einkaufszentrum (Perlacher Einkaufs Passagen) bietet ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen. Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Freizeit & Grünflächen

Trotz der urbanen Struktur profitieren Sie von der Nähe zu großzügigen Grünflächen wie dem beliebten Ostpark, der vielfältige Erholungs- und Sportmöglichkeiten bietet. Auch das Michaelibad sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Fazit

Eine verkehrsgünstige, urbane Lage mit funktionaler Infrastruktur und vielseitigem Umfeld. Ideal für Eigennutzer, die die Vorteile einer guten Anbindung und kurzen Wege schätzen, sowie für Kapitalanleger, die von einer stabilen, gefragten Wohnlage im Münchner Südosten profitieren möchten.

Objektbeschreibung

Wohnkonzept über zwei Ebenen – Erdgeschoss & Untergeschoss

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint durchdachte

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

Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene mit direktem Terrassenzugang
Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Wohnung.**

Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf dieser Ebene. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca. 20 m² Wohnfläche überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse (anteilig angerechnet). Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Wohnungsbreite und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die separate Küche ist praktisch angeordnet und optimal in den Grundriss integriert.

Zwei gut geschnittene Zimmer (ca. 16 m² und ca. 12,7 m²) bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie die funktional gestaltete Diele runden das Raumangebot im Erdgeschoss stimmig ab.

Untergeschoss – Mehr Raum für individuelle Ideen

Über eine interne Treppe gelangen Sie vom Wohnzimmer in das Untergeschoss.

Hier steht ein großzügiger Hobbyraum (anteilig zur Wohnfläche angerechnet) zur Verfügung, der sich hervorragend als Arbeits-, Fitness- oder Kreativbereich eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen separaten Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche.

Das Untergeschoss bietet somit wertvollen Mehrwert – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren oder zusätzlichen Raum für persönliche Hobbys benötigen.

Fazit

Eine durchdachte Maisonette-Struktur mit klarer Trennung von Wohn- und Nutzbereichen, großzügiger Terrasse und vielseitig nutzbarer Untergeschossebene – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer mit zusätzlichem Raumbedarf.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Ausstattung

Ausstattungsdetails & Highlights auf einen Blick:

- + kleine Wohnungseigentümergeinschaft**
- + durchdachter Grundriss**
- + Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse**
- + Separate Küche mit hochwertiger Ausstattung**
- + neue Heizungsanlage in 2022**
- + Einbau neuer Fenster (3-fachverglast) beschlossen für Februar/ März 2026**
- + Hobbyraum im UG**
- + großer Tiefgaragenstellplatz**
- + Aussenstellplatz**
- + Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Perlach**

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

Sonstiges

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

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.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC-Immobilien Region München - Starnberg - Miesbach

***Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg
Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München
Persönliche Termine bitte nur mit Terminvereinbarung!***

***<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>
anfragen-muc@falcimmo.de***

Büro (09:00 - 17:00 Uhr): 089 78707710?

Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 181 02 52

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

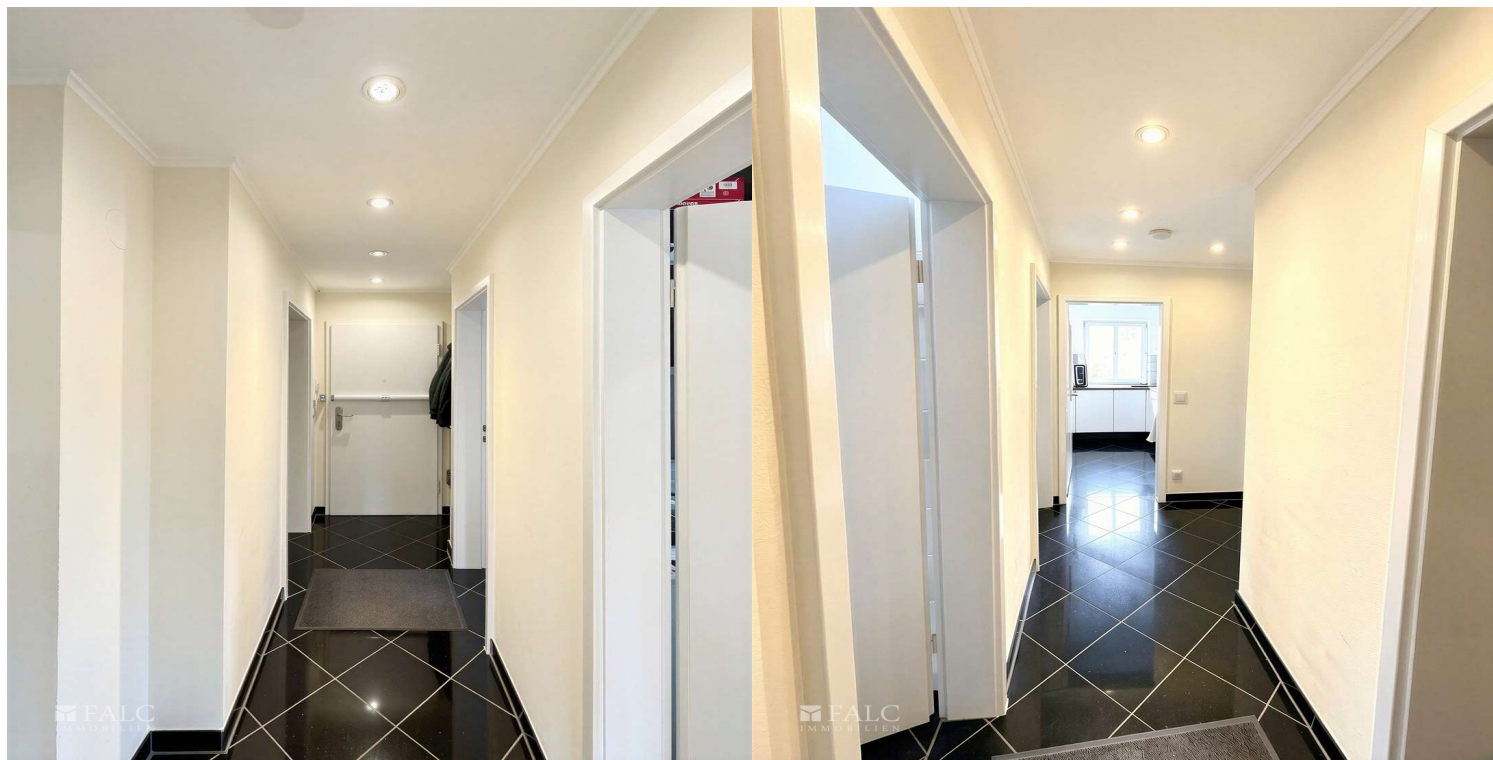
[Online ansehen](#)



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

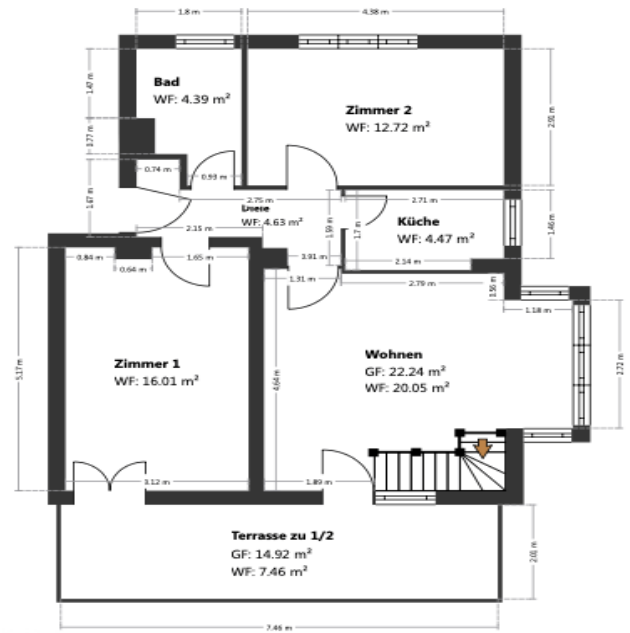
[Online ansehen](#)



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](#)



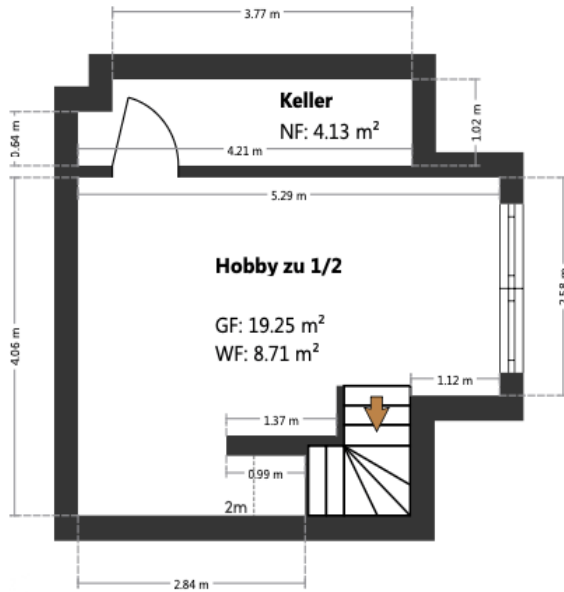
WP



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](#)



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](#)