



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MGa-67342

Ihr neues Traumhaus - mit Garten, Platz und Wohlfühlfaktor

Eckdaten

Kaltmiete	3.500,00 €
Nebenkosten	225,00 €
Provision	keine 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	210,0 m²
Grundstücksfläche	476,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.02.2033
Energiekennwert	120 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	21.02.2023
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Münchner Stadtteil Waldperlach. Die Umgebung bietet eine gewachsene Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen und eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Sowohl die U-&S-Bahn-Station Neuperlach Süd als auch die S-Bahn-Station Neubiberg sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine optimale Vernetzung innerhalb des Stadtteils ermöglichen. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an den Mittleren Ring sowie die A8, sodass auch das Münchner Umland und weiter entfernte Ziele bequem erreichbar sind.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie eine Auswahl an Restaurants und Cafés. Für ein noch breiteres Shopping-Angebot sorgt das nahegelegene Einkaufszentrum PEP Neuperlach.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Bildungs- und Betreuungslandschaft mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Zudem bieten zahlreiche Parks und Grünflächen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

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

Objektbeschreibung

Dieses charmante und äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für die ganze Familie. Das 476 m² große Grundstück umfasst neben dem Wohnhaus eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Dank kontinuierlicher Modernisierungen in den letzten Jahren präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand und überzeugt mit einer zeitlosen Ausstattung, durchgängigen Echtholzböden sowie einem behaglichen Wohnambiente.

Der Eingangsbereich empfängt mit einer praktischen Garderobe, direktem Zugang zum Keller und einem Gäste-WC. Von hier gelangt man in die zweite Diele, die in sämtliche Wohnräume des Erdgeschosses führt. Die voll ausgestattete Küche mit Esstisch (ohne Kühlschrank) und angrenzender Abstellkammer bietet viel Stauraum und kann für eine Ablöse von 2.000 € übernommen werden. Das Highlight des Erdgeschosses ist das großzügige, ca. 46 m² große Wohnzimmer mit großen Fensterfronten, die für eine helle Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Der Garten ist eingewachsen und vor Blicken von der Straße geschützt.

Über das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss, das viel Platz für die Familie bietet. Drei helle Kinderzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon, sind ähnlich groß und vielseitig nutzbar. Das Elternschlafzimmer mit ca. 22 m² verfügt ebenfalls über einen Balkon mit südwestlicher Ausrichtung. Das 13 m² große Badezimmer mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, Bidet und Fenster bietet höchsten Komfort.

Der Vollkeller erweitert den Wohnraum um zwei beheizte, als Wohn- oder Büroräume nutzbare Zimmer. Das größere Büro mit 22,35 m² verfügt über zwei Fenster und eine kleine Küchenzeile, während das zweite Büro mit 13 m² ebenfalls angenehm hell ist. Neben Heizungsraum und Waschküche gibt es einen weiteren Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und integrierter Sauna – ideal für entspannte Wellness-Momente.

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

Alle Highlights auf einen Blick:

- + *Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 210 m² Wohnfläche*
- + *Grundstück: 476 m²*
- + *Großzügiges Wohnzimmer (46 m²) mit viel Tageslicht und Zugang zur Terrasse*
- + *Offener Kamin*
- + *Voll ausgestattete Küche mit Esstisch und angrenzender Abstellkammer*
- + *Vier Schlafzimmer, drei davon mit Balkonzugang*
- + *Hochwertige Echtholzböden für ein angenehmes Wohnklima*
- + *3-fach verglaste Fenster 2025 - Schall- und Energieschutz*
- + *Großes Badezimmer (13 m²) mit Dusche, Wanne, zwei Waschbecken, Bidet und Fenster*
- + *Voll unterkellert, mit zwei beheizten, wohnlich nutzbaren Räumen*
- + *Sauna und zusätzliches Badezimmer im Keller*
- + *Garage + zwei Außenstellplätze*

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

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können.

Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

3.500 € Kaltmiete

225 € Nebenkosten (ohne Gas, Strom, Wasser und Telekom)

3.725 € insgesamt

Ihr Ansprechpartner: Marinela Gagulic, marinela.gagulic@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in einem unserer Büros:

Hauptstraße 24 – 85579 Neubiberg | Luise-Kiesselbach-Platz 31 - 81377 München

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung!

Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr persönlich zur Seite und über 500.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)