München – Ramersdorf Perlach

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung direkt am Ostpark

Objektnummer: 26391028



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54.09 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26391028
Wohnfläche	ca. 54.09 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	13.07.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	138 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

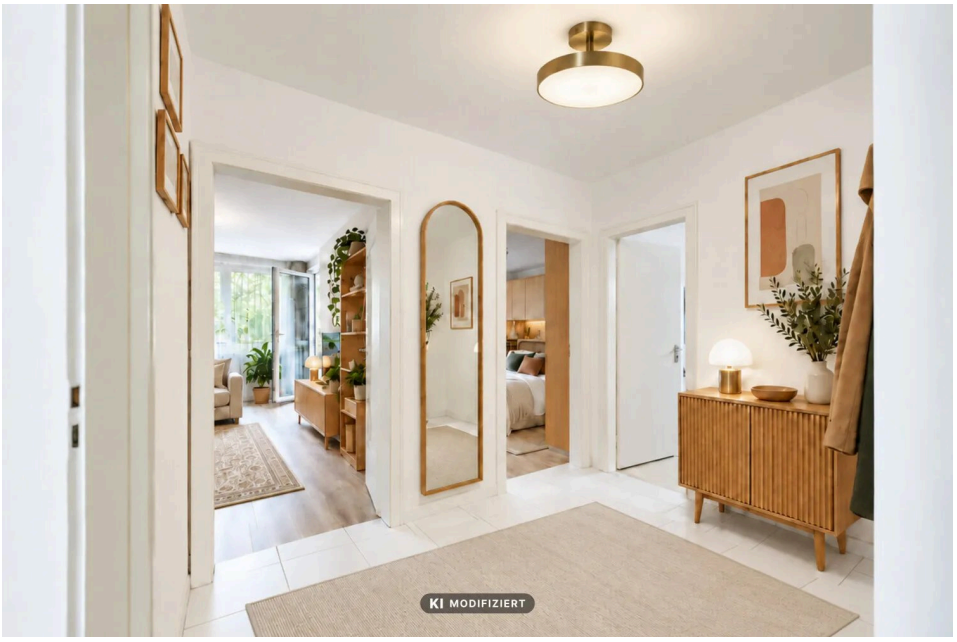
Die Immobilie

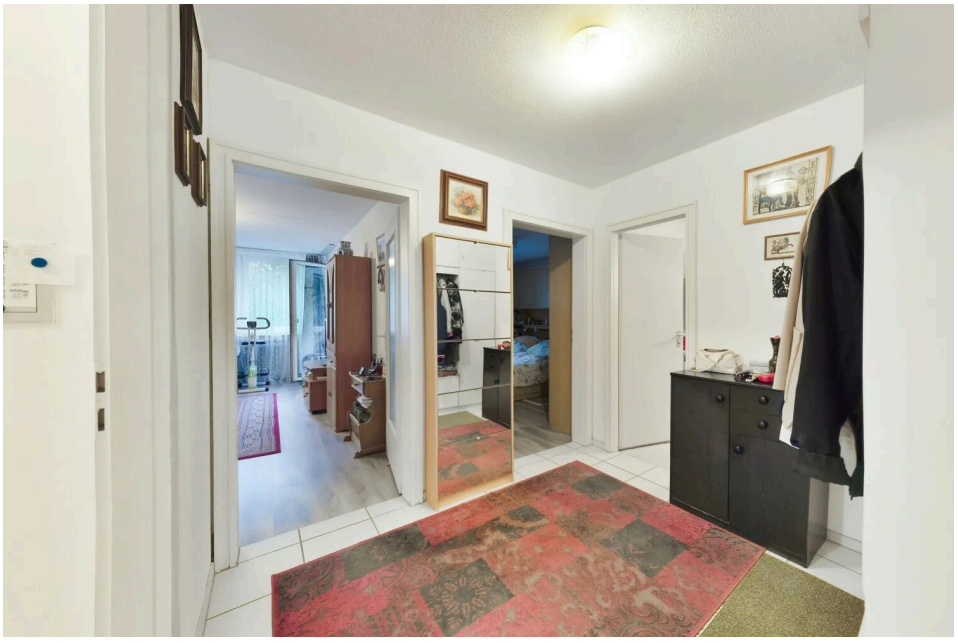




Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

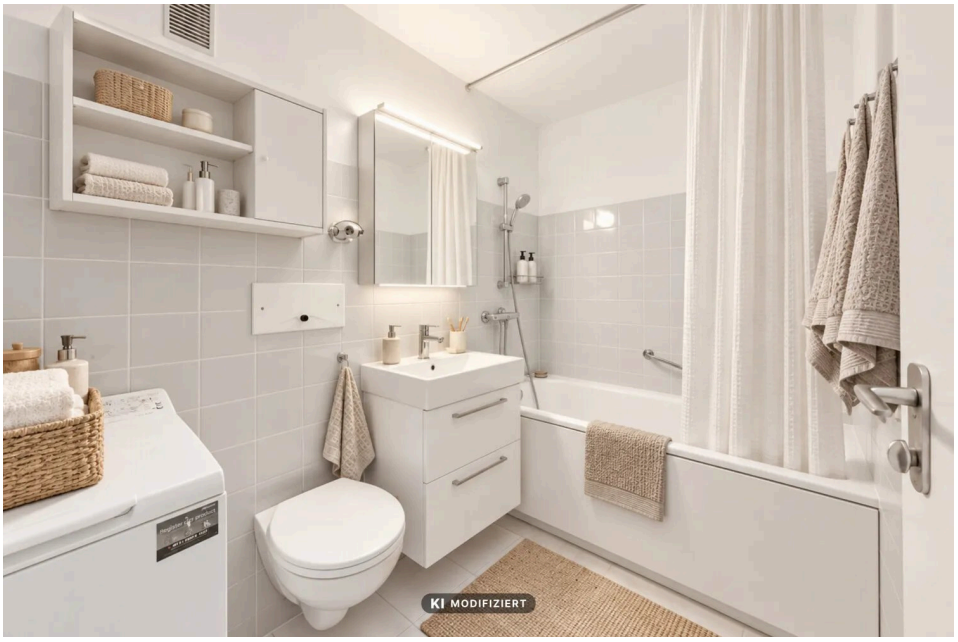
Die Immobilie





Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Ein erster Eindruck

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines neungeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1968 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m². Trotz der Lage im ersten Obergeschoss präsentiert sich die Wohnung angenehm hell, da sie nicht durch gegenüberliegende Bebauung beeinträchtigt wird.

Der gut konzipierte Grundriss umfasst eine zentrale Diele, zwei Wohnräume, eine separate Küche sowie ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnräume und Loggia sind nach Osten ausgerichtet und profitieren insbesondere in den Morgen- und Vormittagsstunden von einem freundlichen Lichteinfall. Die Loggia erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist seit 1998 an ein 80-jähriges Ehepaar vermietet. Seit letzter Erhöhung im Jahr 2022 beträgt die Kaltmiete 576€, zusätzliche Nebenkosten belaufen sich seit April 2023 auf 235€. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand, weist aufgrund der langjährigen Vermietung jedoch in weiten Teilen Renovierungsbedarf auf. Das Gemeinschaftseigentum wurde hingegen fortlaufend instandgehalten. Zwischen 1999 und 2014 wurden am Gebäude verschiedene wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Wohnung bietet sowohl für langfristig orientierte Kapitalanleger als auch für Interessenten, die perspektivisch eine Eigennutzung in Betracht ziehen, attraktive Möglichkeiten. Die gute Infrastruktur, die komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die unmittelbare Nähe zum Ostpark schaffen in Verbindung mit der fortlaufenden städtebaulichen Entwicklung Neuperlachs attraktive Voraussetzungen für einen langfristig interessanten Immobilienbesitz.

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Ausstattung und Details

+ Aufzug
+ Ca. 54 m² Wohnfläche
+ Gut konzipierter 2-Zimmer-Grundriss
+ Helle Wohnräume
+ Separate Tageslichtküche mit Einbauküche
+ Badezimmer mit Badewanne
+ Loggia
+ Kellerabteil
+ Fahrradabstellraum
+ Fortlaufende Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums
+ Gute Infrastruktur

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Alles zum Standort

Ein besonderer Vorzug der Immobilie ist ihre Lage in München-Neuperlach in unmittelbarer Nähe zum Ostpark. Die rund 56 Hektar große Parkanlage zählt zu den bedeutenden Naherholungsgebieten im Münchner Südosten und bietet mit weitläufigen Grün- und Wiesenflächen, einem See sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert. Ob bei Spaziergängen, beim Joggen oder Radfahren - der Ostpark lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Fitnessparcours, eine Skateanlage sowie das nahegelegene Michaelibad mit Hallen- und Freibad und das Eis- und Funsportzentrum Ost.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel. Der U-Bahnhof Quiddestraße ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier aus besteht mit der U5 eine Verbindung in Richtung Ostbahnhof und Münchner Innenstadt. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile.

Die Nahversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Im näheren Umfeld befinden sich mit ALDI SÜD, REWE und PENNY mehrere Lebensmittelmärkte und Discounter. Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Angebot.

Für ein umfangreicheres Einkaufs- und Gastronomieangebot ist das PEP Einkaufscenter Neuperlach am Neuperlach Zentrum schnell erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleister bieten vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Einkauf und darüber hinaus. Abgerundet wird das Angebot durch den regelmäßig freitags stattfindenden Wochenmarkt in Neuperlach, der mit frischen Lebensmitteln und weiteren Waren eine attraktive Ergänzung zur Nahversorgung darstellt.

Insgesamt verbindet die Lage ein grünes, freizeitnahes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26391028 - 81735 München – Ramersdorf Perlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com