EXPOSÉ

Neuwertige, helle 3-ZI-Wohnung/gehobene Ausstattung, EBK + TG-Einzel in guter Lage Altperlach

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81737 München
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 77 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 308,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4

VERKAUFT
€ 647.000,-

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81737 München
Baujahr	2017
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaufpreis	647.000,- €
Hausgeld (ca.)	308,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Kauf 28.000,- €
Tiefgarage	Kauf 28.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	56 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-06-08
Energieausweis gültig bis	07.06.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,96 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
barrierefrei	ja

Keller (ca.)	5 m²
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.03.2023
Provision für Käufer	1,8 %
Provision für Verkäufer	1,8 %
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

*** Neuwertige, helle 3-ZI-Wohnung mit EBK (gehobene Ausstattung) + TG-Einzel in guter Lage Altperlach ***

---- Für Selbstnutzer oder Kapitalanleger ----
*** Die Wohnung wird vom Eigentümer aktuell genutzt und steht ab 01.03.2023 zur Verfügung ***

Das Objekt befindet sich in einem 2017 erbauten Mehrfamilienhaus und ist ruhig gelegen in einer Seitenstraße nahe des neuen Südfriedhofes. Die Wohnung besticht durch ihre hellen, offenen Räume und großen Süd-Balkon. Die barrierefreie Wohnung kann direkt von der Tiefgarage aus mit dem Fahrstuhl erreicht werden.

**** Highlights
+ Neubau-Wohnanlage - Baujahr 2017
+ Wohnung in der 2ten Etage von insgesamt 4 Etagen
+ Gehobene Ausstattung
+ Fahrstuhl vorhanden / Barrierefrei
+ 3 Zimmer, ca. 77 m² Wohnfläche plus Nutzfläche
+ Moderner Grundriss mit offenem Küchenbereich
+ Großzügiger ca. 9,96 m² großer Süd-Balkon
+ Fußbodenheizung in allen Räumen (einzeln regulierbar)
+ Offene Küche mit EBK
+ Wohnräume mit Parkett
+ Vollbad mit WMA
+ Lüftungsanlagen vorhanden
+ Fenster mit elektrischen Rollläden
+ Eigener Keller mit Strom und Licht
+ TG-Einzelstellplatz - kein Duplex (direkter Zugang vom Haus aus)

Aufteilung (siehe auch Grundriss)
Wohnen / Essen/Küche ca. 29,17 m², Schlafen ca. 14,94 m², Kind / Arbeit ca. 10,12 m², Bad ca. 7,16 m², Abstellkammer ca. 1,45 m², Diele ca. 9,15 m², Süd-Balkon ca. 9,96 m²

+ Kaufobjekt im Alleinauftrag
+ KEINE Erbpacht
+ Mtl. Wohngeld inkl. TG-Einzel beträgt aktuell ca. 308,- EUR
+ Im Wohngeld sind davon mtl. ca. 60,- EUR Instandhaltungsrücklage bereits enthalten
+ Für Wohnung und TG-Einzelstellplatz existiert jeweils ein eigenes Grundbuchblatt
+ Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
+ Objekt ist ab 01.03.2023 verfügbar

Kaufpreis: Wohnung + EBK + Keller = 647.000 EUR + TG-Einzel = 28.000 EUR Gesamtkaufpreis = 675.000 EUR

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten per Email. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen!

Ausstattung:

Ausschnitt:
+ Wohnanlage Baujahr 2017
+ Gehobener Standard
+ Vollwärmeschutz
+ Wohnung in der 2. Etage von 4 Etagen, Fahrstuhl vorhanden
+ Praktischer Grundriss (s. Anlage/Grundriss)
+ Wohnfläche ca. 77 m² + Nutzfläche
+ Wohnräume mit Parkett
+ Offene Küche mit Einbauküche
+ Vollbad mit WMA
+ Großzügiger Süd-Balkon mit Markise
+ Einzeln regulierbare Fußbodenheizung
+ Eigenes Kellerabteil mit Strom und Licht
+ TG-Einzelstellplatz
+ Gemeinschaftsräume vorhanden
+ u.v.m.

Lagebeschreibung:

*** Neuwertige, helle 3-ZI-Wohnung mit EBK (gehobene Ausstattung) + TG-Einzel in guter Lage Altperlach ***

Dieses Objekt befindet sich in 81737 München Altperlach - unweit des neuen Südfriedhofes

Altperlach zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch äußerst zentrale Lage aus. Der beliebte Ortsteil besticht durch zahlreiche Restaurants wie die Perlacher Forschungsbrauerei und Einkaufsmöglichkeiten. Das Klinikum Altperlach sowie sämtliche Ärzte befinden sich in der Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind gut zu erreichen. Die Gegend lädt zudem zu verschiedensten Freizeitaktivitäten ein.
In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle mit dem Bus 139, welcher Sie in Richtung Giesing/Harlaching und zur Messestadt West über die U-Bahn Station Neuperlach Zentrum bringt.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:

Hausansicht - BJ 2017

Hauseingang - barrierefreier Zugang

Wohnen / Essen ca. 24,69 m²

Wohnzimmer mit Süd-Balkon

Helles Wohnen mit Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Süd-Balkon mit Markise

Balkon ca. 9,76 m²

Ausblick Balkon

Essen / Kochen

Süd-Balkon

Schlafzimmer mit Parkett

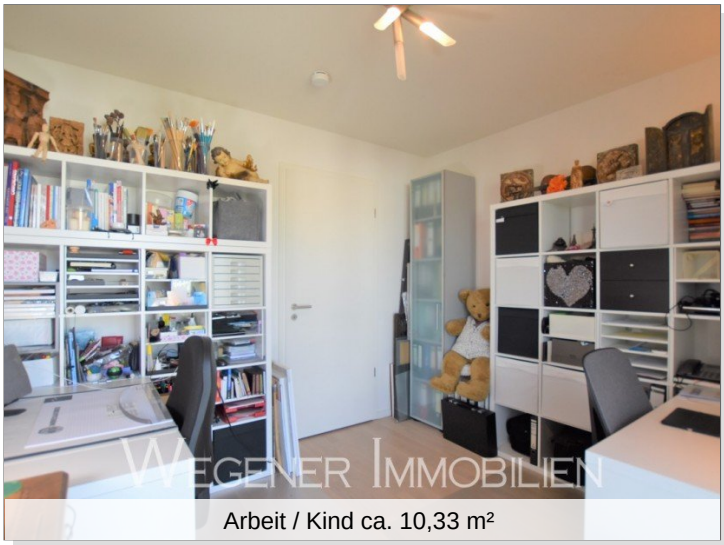
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Schlafen



Arbeit / Kind ca. 10,33 m²

Schlafzimmer ca. 15,09 m²

Tiefgarage mit Funksender

Kind / Arbeit mit Parkett

TG-Einzelstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Umgebung - grünes Umfeld

Eingangsbereich

Offene Küche mit EBK

Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Vollbad ca. 7,20 m²

Bad mit WMA

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Grundriss mit Bsp.Möblierung

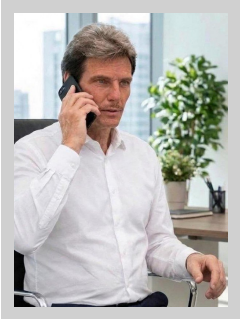
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 3 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 920-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026