

# Waldperlach: 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Südbalkon, Wohnküche in 2 Familienhaus (OG)



81739 München Ramersdorf-Perlach

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.275,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.325,00 EUR

Scout-ID: 106430973  
Objekt-Nr.: 1302

**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner:

Martina Schwarz Immobilien GmbH  
Frau Martina Schwarz

E-Mail: [info@martina-schwarz-immobilien.de](mailto:info@martina-schwarz-immobilien.de)

Tel: +49 89 25549072

Mobil: +49 171 5293123

Fax: +49 89 25549073

Web: <http://www.martina-schwarz-immobilien.de>

Wohnungstyp: Dachgeschoss  
Nutzfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Einbauküche: Ja  
Baujahr: 1969  
Qualität der Ausstattung: Einfach  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2018  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Öl  
Bezugsfrei ab: sofort  
Haustiere: Nach Vereinbarung

Nebenkosten: 50,00 EUR  
Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja  
Kautioa: 3825

# Waldperlach: 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Südbalkon, Wohnküche in 2 Familienhaus (OG)



81739 München Ramersdorf-Perlach

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	85,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.275,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.325,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese geräumige 3-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Zwei-Familienhaus in guter Lage von Waldperlach. Die angenehmen Vermieter (älteres Ehepaar) bewohnen die untere Etage und freuen sich auf ein neues, gutes Nachbarschaftsverhältnis. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Balkon und zwei Schlafzimmer.

Die Räume sind mit leichten Dachschrägen eingefasst, was der Wohnung einen äußerst heimeligen Eindruck verleiht.

Das großzügige Tageslichtbad hat eine Badewanne, die abgeschlossene Wohnküche beinhaltet eine zeitlose Einbauküche mit Geschirrspüler,

Zur Wohnung gehört einen großen Kellerraum, sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Wichtig: Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich und beträgt für das gesamte Jahr Euro ca. 500,00.

Aufgrund des 2-Familienhausstatus entfallen hohe Verwaltergebühren, alle Aufgaben und viele Kosten werden von den Vermietern übernommen.

## Ausstattung:

- Südbalkon
- Laminatboden, Teppichboden, Fliesen
- Tageslichtbad mit Wanne
- großzügiges Wohnzimmer
- Wohnküche mit Einbauküche
- Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Kellerabteil (ca. 10,0 m<sup>2</sup>)
- Waschkeller
- kurzfristig verfügbar

## Lage:

Willkommen in Waldperlach, eine der attraktivsten Wohngegenden Münchens. Das überwiegend durch ruhige Wohnstraßen mit stattlichen Villen und Einfamilienhäusern geprägte, gewachsene Stadtviertel ist eine der beliebtesten Wohnlagen.

Das Kultur- und Freizeitangebot ist vielfältig, schöne Biergärten finden Sie im Wohngebiet, oder an den angrenzenden Orten Neubiberg und Ottobrunn. Die Infrastruktur, mit guter ärztlicher Versorgung, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist ausreichend vorhanden.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist Ihnen garantiert.

Fußläufig erreichen Sie den Metrobus in 5 Minuten. Dieser bringt Sie bequem zum Ostbahnhof bzw. Neuperlach-Zentrum (U5). Zum Einkaufszentrum "PEP" benötigen Sie mit dem Auto nur 10 Minuten.

Auto nur 10 Minuten.  
Die BAB Richtung München und Salzburg macht Ihre Mobilität komplett.

## Sonstiges:

Wohnflächenberechnung:

Wohnzimmer: 24,0 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 1: 19,0 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 2: 11,0 m<sup>2</sup>  
Küche: 10 m<sup>2</sup>  
Bad: 7 m<sup>2</sup>  
Diele: 10,5 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> (3,5 m<sup>2</sup>)

Raumhöhe: 2,40 m  
Kellerabteil: 10 m<sup>2</sup>



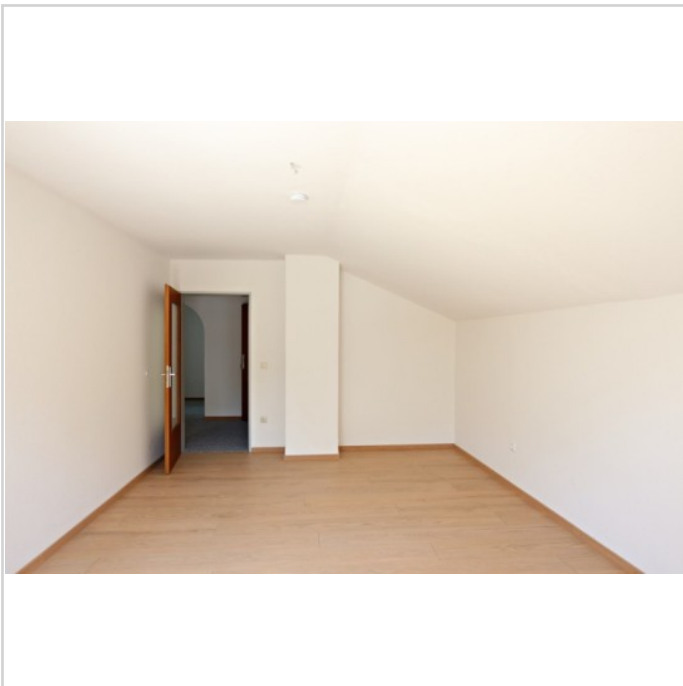
Hausfront

# Waldperlach: 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Südbalkon, Wohnküche in 2 Familienhaus (OG)

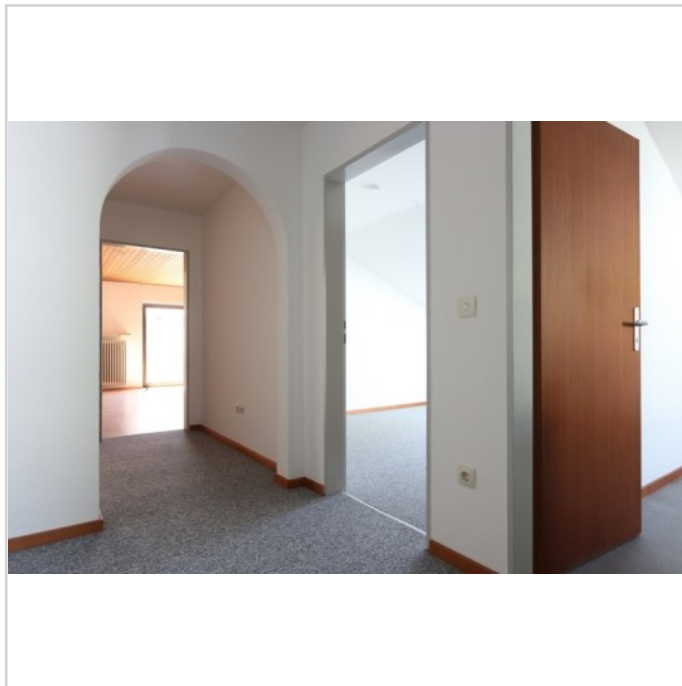


81739 München Ramersdorf-Perlach

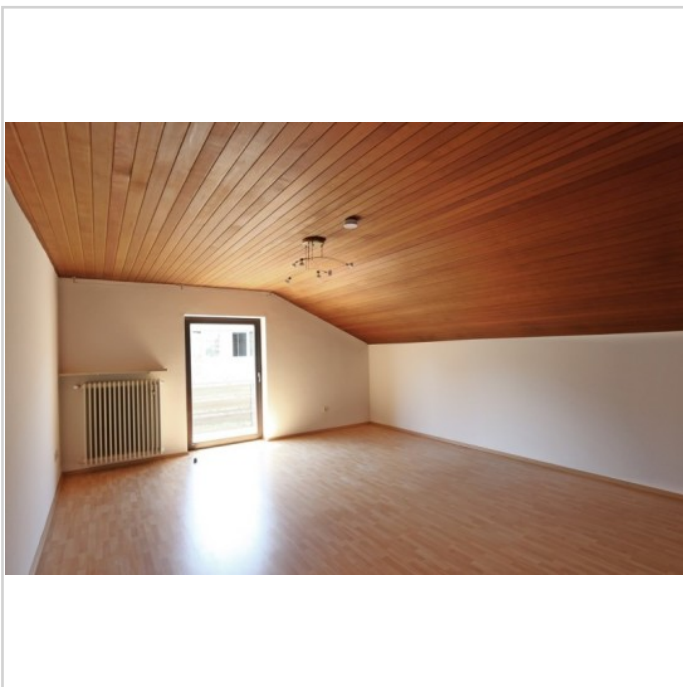
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.275,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.325,00 EUR



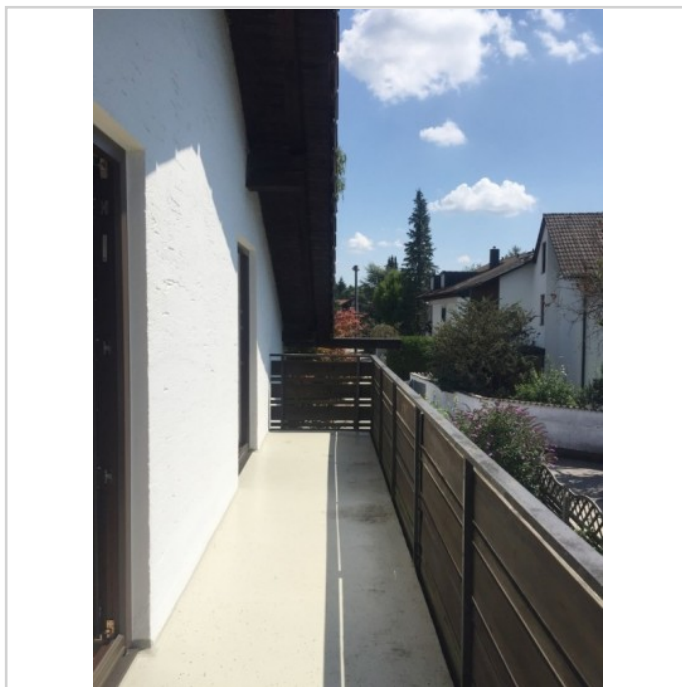
Schlafzimmer 19 m<sup>2</sup>



Diele



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Balkon



# Waldperlach: 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Südbalkon, Wohnküche in 2 Familienhaus (OG)



81739 München Ramersdorf-Perlach

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.275,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 1.325,00 EUR



Blick vom Balkon



kl. Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Wanne



Wohnküche

# Waldperlach: 3 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Südbalkon, Wohnküche in 2 Familienhaus (OG)



81739 München Ramersdorf-Perlach

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.275,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.325,00 EUR

