



Objektnummer 1200#Is9Wih

Kleine Doppelhaushälfte ohne Zentralheizung in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaltmiete	1.390,00 €
Nebenkosten	70,00 €

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	90,0 m²
Grundstücksfläche	315,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Kellerfläche	45,0 m²
Baujahr	1930
Zustand	GEPFLEGT
Letzte Modernisierung	2012
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Dielen
Kamin	
Heizungsart	Ofen
Befeuerung	Holz
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.02.2035
Energiebedarf	178.1 kWh/(m²*a)
Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1930
Ausstelldatum	27.02.2025
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung



Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Stadtteil Waldperlach. Diese Lage im Südosten Münchens zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus. Die unmittelbare Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, so dass auch das Stadtzentrum von München schnell erreicht werden kann.

München, die Hauptstadt des Freistaats Bayern, ist bekannt für ihre reiche Kultur, vielfältige Gastronomie und beeindruckende Architektur. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten für jeden Geschmack, von Museen und Theatern bis hin zu Biergärten und Veranstaltungen. Mit seinen grünen Parks und dem malerischen Fluss Isar lädt München auch zum Entspannen und Spaziergehen ein. Die wirtschaftliche Stärke Münchens sowie die vielen renommierten Unternehmen machen die Stadt zu einem attraktiven Arbeitsplatz für viele Menschen.

Die Region um München ist geprägt durch eine malerische Landschaft mit zahlreichen Seen und der Nähe zu den bayerischen Alpen. Diese Kombination aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit macht die Region zu einem beliebten Wohnort für Familien und Naturfreunde gleichermaßen. Die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität tragen dazu bei, dass die Region zu den begehrtesten Wohngebieten in Deutschland zählt.



Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte, ein einfacher Altbau aus ca. 1935, besticht durch ihren rustikalen Charme und ihre solide Massivbauweise. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 315 m² bietet die Immobilie eine Wohnfläche von 90 m² auf zwei Etagen. Ein Satteldach schmückt das Gebäude und schützt vor Wind und Wetter. Der nach Süden und Westen ausgerichtete Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine Einzelgarage bietet Platz für Ihr Kfz. Zum Unterstellen von Gartengeräten und Fahrrädern steht zusätzlich eine ältere Garage zur Verfügung. Als Nachteil sind die Holzöfen und Infrartheizungen zu sehen. Die Akzeptanz der damit verbundenen Arbeit sowie des historischen Grundrisses ist Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Mietverhältnis.

Im Inneren erwarten Sie insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer. Ein zwar modernisiertes, aber relativ kleines Badezimmer sowie eine Küche runden das Raumangebot ab. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2012 durch Renovierung des Bades und Dämmung des Daches statt. Der Keller mit einer Fläche von 45 m² bietet Platz für den Waschmaschine und Trockner. Aufgrund der natürlichen Feuchtigkeit in den Kellerwänden sind diese Räume nur eingeschränkt zur Lagerung geeignet. Die 90 m² Wohnfläche verteilen sich geschmackvoll auf die zwei Etagen, wobei im oberen Stockwerk die Schlafzimmer liegen und im Erdgeschoss Wohn- und Essbereiche untergebracht sind. Eine südseitige und vom Efeu umgarnte Terrasse lädt zu geselligen Abenden im Freien ein.

Der Vermieter legt wert darauf, dass der Lebensunterhalt und die Miete mit Nebenkosten aus den Einkünften aus geregelter Arbeit erzielt werden.

Ausstattung

In diesem relativ einfach ausgestatteten Haus finden Sie vor:

- ***Heizung über Einzelöfen, teilweise Holzöfen oder Infrartheizungen*
- ***rustikale Dielenböden in mehreren Räumen*
- ***Gäste-WC im EG mit Fenster*
- ***Tageslicht helles Bad mit Wanne, Waschtisch, WC und Handtuchtrockner*

Die auf den Bildern ersichtlichen Holzöfen sowie die Einbauküche gehört den aktuellen Mietern und kann für einen verhältnismäßig geringen Betrag abgelöst werden.



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



