

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern in Waldperlach



Objekt-Nr. **OM-450301**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angelika Haller

81739 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, helle Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Garten & Fußbodenheizung in ruhiger Lage von Waldperlach ab Juni 2026 zu vermieten.

Diese charmante, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte (Baujahr 2000) überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ruhige, dennoch hervorragend angebundene Lage am Münchner Stadtrand.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, eine Garderobe, eine separate Küche sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit zusätzlichem Essbereich und Wintergarten. Das gesamte Erdgeschoss inklusive Wintergarten ist mit Rollläden ausgestattet. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Marmoreinlegern versehen. Ein Holzkachelofen, der den aktuellen Feinstaubemissionswerten der Stadt München entspricht, sorgt für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre in den Wintermonaten. Die von einer Fachfirma modernisierte Fußbodenheizung ist in allen Stockwerken vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit ca. 10–13 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit hellem, fachgerecht aufgearbeitetem Klickparkett. Das helle Badezimmer verfügt über einen dunklen Marmorboden sowie Dusche, Badewanne, WC und zwei neue Waschbecken. Auch hier sind Rollläden zur Verdunkelung vorhanden.

Das Dachgeschoss bietet ein großzügiges Zimmer (z. B. als Schlafzimmer, Yoga- oder Rückzugsraum nutzbar) mit einer Bodenfläche von ca. 25 m<sup>2</sup>. Der Raum ist mit neu verlegtem und geöltem Vollholz-Eichenparkett ausgestattet. Ergänzt wird das Geschoss durch ein großes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne, neuem WC und Bidet.

Im Kellergeschoss befinden sich eine moderne Brennwert-Gasheizung (Baujahr 2019), ein Trocken- bzw. Technikraum sowie ein Vorratsraum ohne Fenster. Außerdem steht ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Wohnraum mit integrierter Fußbodenheizung zur Verfügung.

Der kleine, sonnige Garten mit angrenzender Terrasse bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine geräumige Garage bietet Platz für ein Auto sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Zusätzlich steht ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung. Beide Stellplätze (Garage und Außenstellplatz) können für insgesamt 150 € monatlich angemietet werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

WG-geeignet

Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation werden vom Mieter eigenständig angemeldet und direkt mit dem Versorger abgerechnet (verbrauchsabhängig).

Energieverbrauchsausweis: 122,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse D. Der Wert basiert auf dem individuellen Verbrauch der vorherigen Nutzer.

Das Objekt ist im geplanten Glasfaserausbau der Region enthalten.

Selbstauskunft, Schufa- sowie Einkommensnachweise sind Voraussetzung für eine Besichtigung.

## Lage

Die Immobilie liegt in Waldperlach, einer ruhigen und beliebten Wohngegend im Südosten Münchens. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung:

Bus 198 (ca. 3 Minuten entfernt) mit Anschluss in die Innenstadt

Bus 55 (ca. 15 Minuten Fußweg)

U5 Neuperlach Süd (ca. 20 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad, ohne Umsteigen)

S8 Neubiberg (ca. 20 Minuten, direkte Verbindung)

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nähe zur A9 und A99 ermöglicht zudem eine optimale Anbindung ins Umland. Seen und Berge erreichen Sie in etwa einer Stunde – der Gardasee ist in ca. 4 Stunden erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Kamin



EG Gästetoilette

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 mit Balkon



OG Zimmer 2 mit Balkon



OG Balkon

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Badezimmer

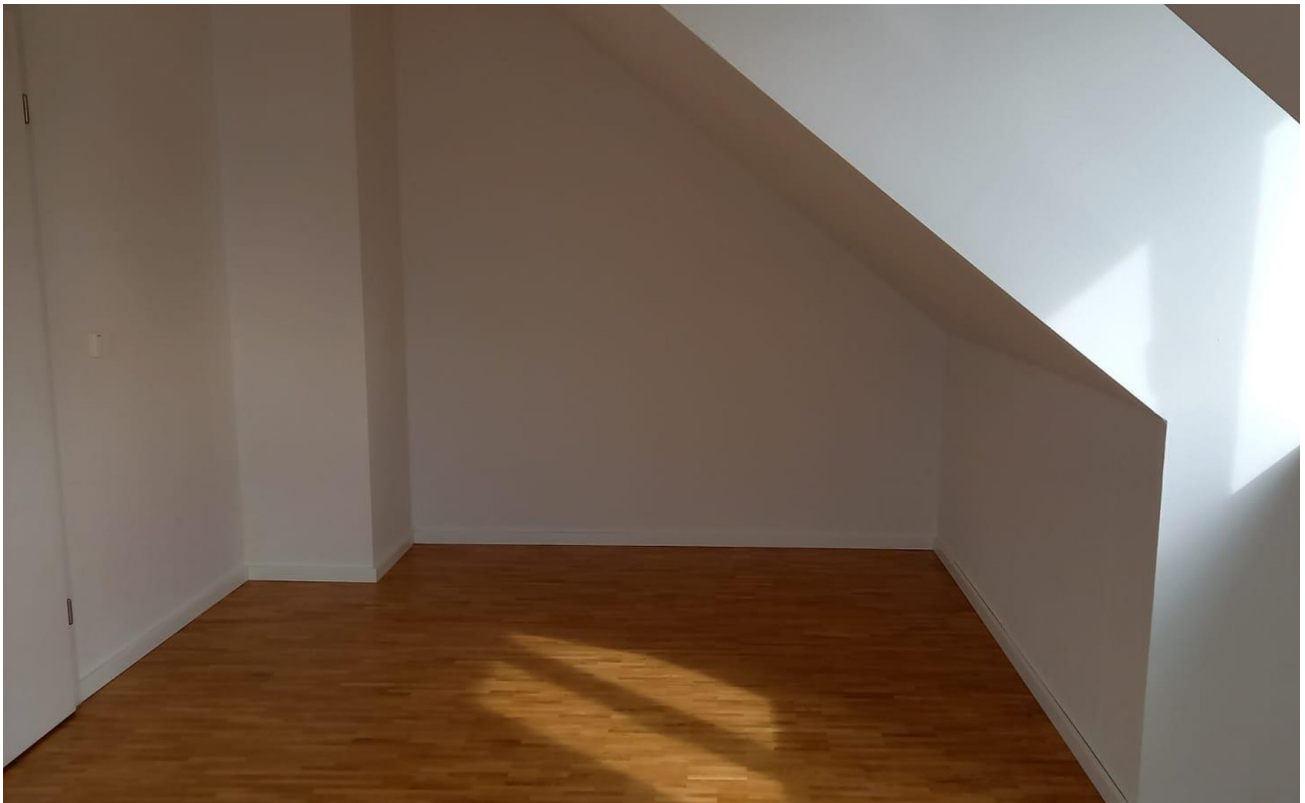
# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



DG Blick ins Schlafzimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer

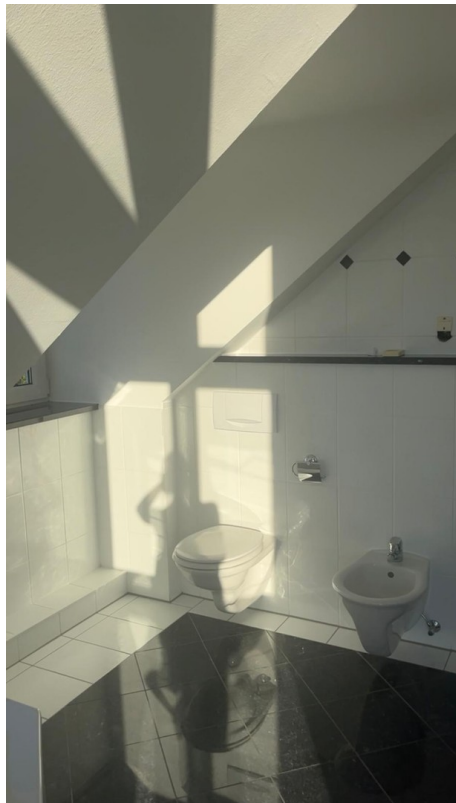


OG Blick ins Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer