

EIGENTUMSWOHNUNG · MÜNCHEN-PERLACH

4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien

Bunsenstraße 24 · 81735 München · 4. OG

95,48 m²	4	2	625.000 €
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	LOGGIEN	KAUFPREIS
101,72 m²			
NUTZFLÄCHE			

Eckwohnung · direkt am Ostpark · modernisiert 2019 & 2026 · sofort bezugsfrei

Verkauf von privat



AUF EINEN BLICK

Viel Platz, viel Grün

KAUFPREIS

625.000 €

provisionsfrei

Helle 4-Zimmer-Eckwohnung im 4. OG einer gepflegten Wohnanlage direkt am Ostpark – mit nur einem direkten Nachbarn. Drei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit zwei Loggien und Küche mit Platz für den Esstisch – gemacht für Familien.

- **Provisionsfrei** – direkt vom Eigentümer
- Eckwohnung – nur ein direkter Nachbar
- Zwei Loggien nach Süden und Westen
- 2026 frisch renoviert: Wände und Böden neu
- 2019: neue Fenster, Elektrik, erneuerte Fassade
- Segmüller-Einbauküche (2019) inklusive
- Günstig heizen mit Fernwärme
- Ostpark mit See direkt vor der Haustür
- Schule direkt von der Loggia aus sichtbar – Sie sehen Ihr Kind zur Schule laufen

WOHNFLÄCHE ca. 95,48 m²	NUTZFLÄCHE ca. 101,72 m²	ZIMMER 4
ETAGE 4. OG (von 8)	BAUJAHR 1970	AUFZUG Personenaufzug
LOGGIEN 2 · Süd & West	ZUSÄTZLICH Keller, Abstellraum	BEZUGSFREI sofort
STELLPLATZ AUSSEN 11 €/Mon. · vor der Anlage	TG-STELLPLATZ 45 €/Mon. · vor dem Eingang	PROVISION keine

MODERNISIERT & BEZUGSFERTIG

Die großen Arbeiten sind erledigt

2019 wurden Haus und Wohnung grundlegend modernisiert, 2026 folgte die Erneuerung aller Wohnräume. Sie ziehen ein, ohne erst renovieren zu müssen.



Schlafzimmer – Aufnahme 2026

2019

GESAMTES HAUS

- Fassade erneuert und neu gestrichen
- Balkone/Loggien erneuert: Fliesen sowie Frontverkleidungen und Brüstungen

2019

WOHNUNG

- Neue Fenster
- Elektrik komplett erneuert (Leitungen und Stromkasten)
- Neue Einbauküche von Segmüller – bleibt in der Wohnung
- DSL internet 250MB/s bereits vorhanden

2026 NEU

WOHNUNG

- Wände komplett erneuert und frisch gestrichen
- Alle Böden in den Wohnbereichen neu: hochwertiges Laminat mit neuen Sockelleisten
- Gäste-WC mit neuem Vinylboden

OBJEKTBESCHREIBUNG

Durchdacht geschnitten

Die Eckwohnung liegt im 4. von 8 Obergeschossen und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar – Wand an Wand gibt es nur einen direkten Nachbarn. Vom Vorraum aus führt ein zentraler Flur zu allen Räumen; der Abstellraum im Flur schafft zusätzlichen Stauraum.

Mittelpunkt ist das rund 21,6 m² große Wohnzimmer mit Zugang zu beiden Loggien – nach Süden und nach Westen. Das Schlafzimmer hat ein Fenster zur Westloggia.

Die zwei gleich großen Kinderzimmer mit je 10,30 m² liegen nach Osten und bekommen die Morgensonne. Die Wohnküche mit knapp 10 m² bietet Platz für einen Esstisch; die Nolte-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Siemens Induktionskochfeld und Backofen) von 2019 bleibt in der Wohnung.

Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC erleichtern den Familienalltag. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, gemeinsam genutztes Fahrradkeller sowie ein Waschraum. Beheizt wird über günstige Fernwärme mit Heizkörpern. Ein Tiefgaragenstellplatz direkt vor dem Hauseingang (ca. 45 €) oder ein Außenstellplatz vor der Hausanlage (ca. 11 € im Monat) kann bei der Eigentümergemeinschaft angemietet werden.

4

ZIMMER

Gesamtwohnfäche 94,5 m²

3

SCHLAFRÄUME

Elternschlafzimmer, zwei gleich große Kinderzimmer

2

LOGGGIEN

nach Süden und Westen, beide vom Wohnzimmer aus

1

NACHBAR

Eckwohnung – Wand an Wand nur eine Nachbarwohnung (Nettes älteres Ehepaar)



Zentraler Flur zu allen Räumen

Flächen im Überblick



Wohnen/Essen	21,59 m²
Küche	9,81 m²
Schlafen	14,56 m²
Kind 1	10,30 m²
Kind 2	10,30 m²
Bad	3,59 m²

Gäste-WC	1,88 m²
Flur	9,23 m²
Abstellen	2,59 m²
Vorraum	5,39 m²
Loggia Süd ca. 7,36 m², zur Hälfte angerechnet	3,68 m²
Loggia West ca. 5,12 m², zur Hälfte angerechnet	2,56 m²

Wohnfläche gesamt **95,48 m²**

Nutzfläche ca. 101,72 m². Grundriss nach Originalplan neu gezeichnet; Maße circa, Möblierung beispielhaft.

LAGE · UMGEBUNGSPLAN

Schulen, Kitas & Einkaufen

Alles Wichtige für den Familienalltag liegt in Gehweite: drei Schulen, sechs Kitas und mehrere Supermärkte im direkten Umfeld – dazu die U5 an der Quiddestraße und der Ostpark nebenan.



Kartengrundlage: Google Maps (Kartendaten © 2026 Google). Markierungen ergänzt; Entfernungen als Luftlinie ab der Wohnung, gerundet.

Schulen

1. Grundschule am Strehleranger · ca. 200 m
2. Mittelschule am Strehleranger · ca. 150 m
3. Städt. Wilhelm-Busch-Realschule · ca. 350 m

Weiterführend:
Werner-von-Siemens-Gymnasium/-Realschule, Quiddestr. 4 (ca. 1,2 km)

Kitas & Kindergärten

4. Haus für Kinder Strehleranger 16 · ca. 200 m
5. Städt. Kinderkrippe Nawiaskystraße 23 · ca. 150 m
6. Kath. Kita St. Jakobus · ca. 250 m
7. Haus für Kinder der Lätare-Gemeinde · ca. 750 m
8. Städt. Kita Quiddestraße 112 · ca. 450 m
9. AWO Haus für Kinder Adenauerring · ca. 550 m

Einkaufen

10. Lidl, Nawiaskystraße 3 · ca. 250 m
11. Penny Am Ostpark, Quiddestraße 58 · ca. 450 m
12. LIFE Einkaufszentrum: REWE, ALDI, dm · ca. 850 m
13. Apotheke (saniPEP) · ca. 800 m
14. PEP Einkaufscenter Neuperlach · ca. 1,1 km

U. U5 Quiddestraße · ca. 900 m

LAGE · PERLACH & MÜNCHEN

Im Grünen – und gut angebunden

Die Wohnanlage liegt direkt am Ostpark und am Hachinger Bach. Einkauf, U-Bahn und Schulen sind trotzdem schnell erreichbar – und die Münchner Innenstadt erreichen Sie mit der U5 ohne Umsteigen.

Ostpark & Freizeit

Ostpark mit See direkt nebenan – Liegewiese, Grillplätze, Sport. Spielplatz vor der Haustür.
Michaelibad fußläufig erreichbar

Einkaufen & Ärzte

LIFE Einkaufszentrum mit REWE, ALDI und dm sowie Lidl und Penny in der Nachbarschaft, das PEP Neuperlach in rund 1 km. Ärzte, Kinderärzte, Tierarzt und Apotheke in der Nähe.

Mobilität

U5 „Quiddestraße“ zu Fuß erreichbar – ohne Umsteigen zu Ost- und Hauptbahnhof und ins Zentrum. Mehrere Buslinien zur U-Bahn in der Nähe; Ostbahnhof ca. 15 Min. mit dem Rad.

Familie & Arbeit

Grund-, Mittel- und Realschule sowie mehrere Kitas im direkten Umfeld. Arbeitgeber wie Allianz, Siemens und AOK in der Nähe.

U5/U7/U8
QUIDDESTRASSE
zu Fuß erreichbar

0×
UMSTEIGEN
zum Hauptbahnhof, Ostbahnhof und ins Stadtzentrum

15
MIN. RAD
zum Ostbahnhof

Die Stadt vor der Tür

Altstadt, Museen, Theater und der Englische Garten sind von Perlach aus ohne Umsteigen erreichbar: Die U5 fährt ab Quiddestraße direkt über den Ostbahnhof ins Stadtzentrum (Odeonsplatz, Karlsplatz) und weiter bis zum Hauptbahnhof. Dort und am Ostbahnhof haben Sie Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr sowie zum Flughafen. Und zurück zu Hause wartet der Ostpark statt Großstadttrubel.

Ostpark & Hachinger Bach	**direkt nebenan**
U5 Quiddestraße	**zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar**
Bus	**mehrere Linien zur U-Bahn in der Nähe**
Hauptbahnhof · Ostbahnhof · Stadtzentrum	**U5/U7/U8, ohne Umsteigen**
Ostbahnhof mit dem Rad	**ca. 15 Min.**
LIFE Einkaufszentrum · PEP	**15 Gehminuten**

IMPRESSIONEN

Eingang & Flur

Vom Eingang gelangen Sie in den Vorraum; von dort führt ein zentraler Flur zu allen Räumen. Neue Böden, frisch gestrichene Wände – und der Abstellraum im Flur schafft zusätzlichen Stauraum.



Eingangsbereich

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.



Speicher

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.

IMPRESSIONEN

Wohnzimmer

Herzstück der Wohnung: das rund 21,6 m² große Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu beiden Loggien – nach Süden und nach Westen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht; neuer Laminatboden und frisch gestrichene Wände machen den Raum sofort bewohnbar.



Wohnzimmer im Sonnenlicht

ca. 21,59 m²
Wohn- & Essbereich

2 Zugänge
zur Süd- und Westloggia

Neu 2026
Boden, Leisten, Wände

Viel Licht
große Fenster, Blick ins Grüne

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.

IMPRESSIONEN

Zwei Loggien

Zwei Loggien – nach Süden (ca. 7,36 m²) und nach Westen (ca. 5,12 m²) – beide direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Hier genießen Sie viele Sonnenstunden und den Blick ins Grüne.



Loggia



Loggia mit Blick ins Grüne

7,36 m²
LOGGIA SÜD
zur Hälfte angerechnet: 3,68 m²

5,12 m²
LOGGIA WEST
zur Hälfte angerechnet: 2,56 m²

2
ZUGÄNGE
beide vom Wohnzimmer aus

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.

IMPRESSIONEN

Schlafen & Kinderzimmer

Drei separate Schlafräume: das Schlafzimmer mit 14,56 m² und zwei gleich große Kinderzimmer mit je 10,30 m² und Morgensonne – alle mit neuem Boden und frisch gestrichen.



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.

IMPRESSIONEN

Küche & Bad

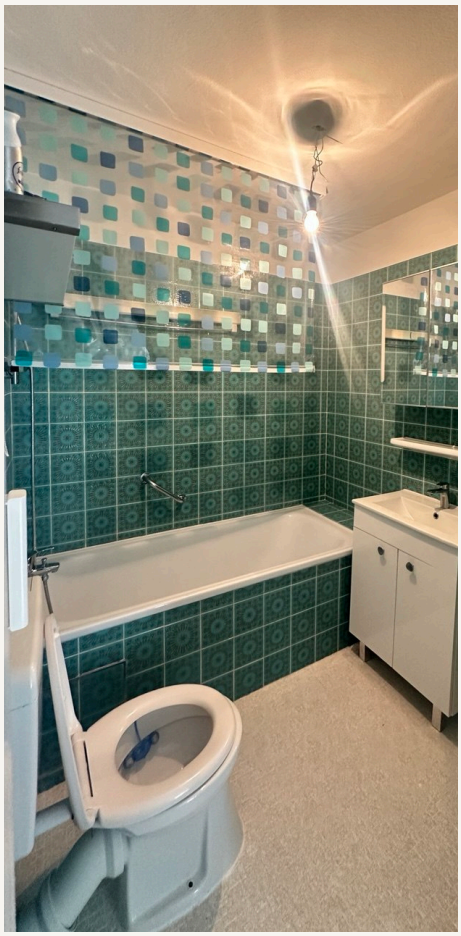
Wohnküche mit Segmüller-Einbauküche in Weiß mit dunkler Arbeitsplatte, Geräte im Hochschrank und Theke am Fenster. Dazu ein Wannenbad und ein separates Gäste-WC mit neuem Vinylboden.



Wohnküche



Küche mit Theke am Fenster



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC

Aktuelle Aufnahmen, Herbst 2026.

KAUFPREIS & FINANZIELLES

Klar gerechnet

PROVISIONSFREI – VERKAUF VON PRIVAT

Kaufpreis	**625.000 €**
Nachlass Rücklagen-Zuführung (200 € monatlich bis 11/2029)	**– 10.000 € (im Kaufpreis bereits abgezogen)**
Maklerprovision	**keine**

Zzgl. Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer). Keine Maklerprovision.

Instandhaltungsrücklage

Die Eigentümergemeinschaft baut derzeit ihre Instandhaltungsrücklage gezielt wieder auf: Zusammen mit dem Hausgeld werden befristet bis November 2029 monatlich 200 € zusätzlich erhoben. Als Ausgleich dafür haben wir den Kaufpreis um aufgerundet 10.000 € reduziert – der Angebotspreis von 625.000 € enthält diesen Nachlass bereits, es erfolgt kein weiterer Abzug.

Hausgeld

ca. 354 € monatlich lt. Wirtschaftsplan 2026 (zzgl. der befristeten 200 € Rücklagen-Zuführung bis 11/2029). Protokolle, Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen erhalten Sie auf Anfrage.

Stellplätze

Außenstellplätze und Tiefgaragenstellplätze gehören der Eigentümergemeinschaft und können angemietet werden: Tiefgaragenstellplatz direkt vor dem Hauseingang ca. 45 €, Außenstellplatz vor der Hausanlage ca. 11 € im Monat.

Heizung

Beheizt wird über Fernwärme – eine günstige und wartungsarme Wärmeversorgung ohne eigene Heizanlage in der Wohnung.

Erwerbsnebenkosten

Notar, Grundbuchamt und Grunderwerbsteuer (3,5 % in Bayern) trägt der Käufer. Eine Maklerprovision fällt nicht an

(Sie sparen über 22.000 EUR)

Bezug

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich selbst – vor Ort.

Termine nach Vereinbarung · provisionsfrei direkt vom Eigentümer

0179 / 536 97 04

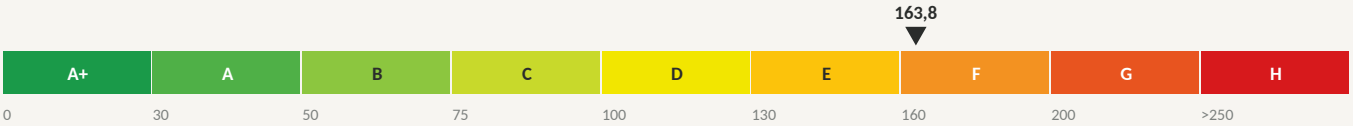
Viktor Eidermann

ENERGIE

Energieverbrauchsausweis (alt)

ENDENERGIEVERBRAUCH	EFFIZIENZKLASSE	ENERGIETRÄGER
163,8 kWh/(m²·a)	F	Fernwärme

HEIZUNG	BAUJAHR	AUSWEISART
Zentralheizung, Heizkörper	1969-1970	Verbrauchsausweis



Hinweis zu den Werten

Die Verbrauchswerte stammen aus 2013 – also aus der Zeit vor der Fassadenerneuerung und den neuen Fenstern 2019. Wird im März 2027 neu beantragt

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung und erfolgen ohne Gewähr. Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, Möblierung beispielhaft. Alle Fotos zeigen den aktuellen Zustand (Herbst 2026). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Stand: November 2026.

KONTAKT

Verkauf von privat – provisionsfrei

Viktor Eidermann

0179 / 536 97 04

E-MAIL
vikeidermann@gmail.com

BESICHTIGUNG
nach Vereinbarung

OBJEKT
4-Zimmer-Wohnung, 4. OG
Bunsenstraße 24 · 81735 München

KAUFPREIS
625.000 € · provisionsfrei