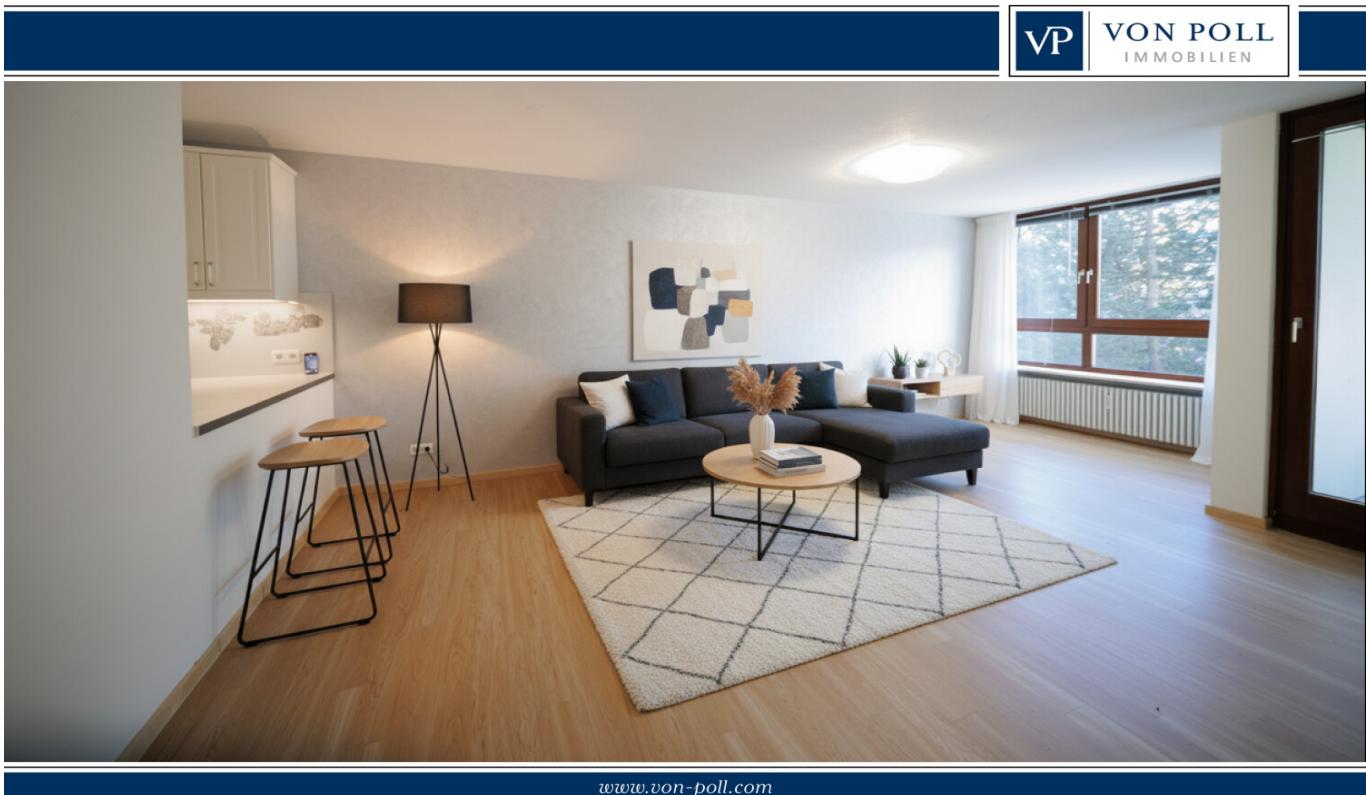


München – Ramersdorf Perlach

# Kapitalanlage oder Eigenheim: Moderne 2-Zi.-Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage am Kustermannpark

*Objektnummer: 25036046*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036046	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60,4 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1979	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.11.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



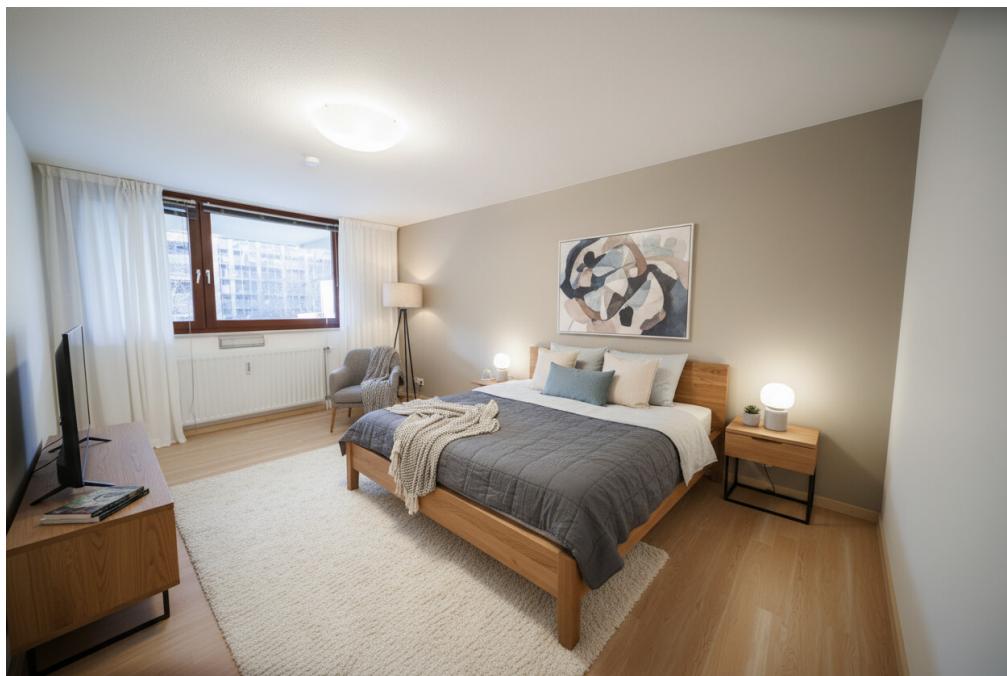
Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



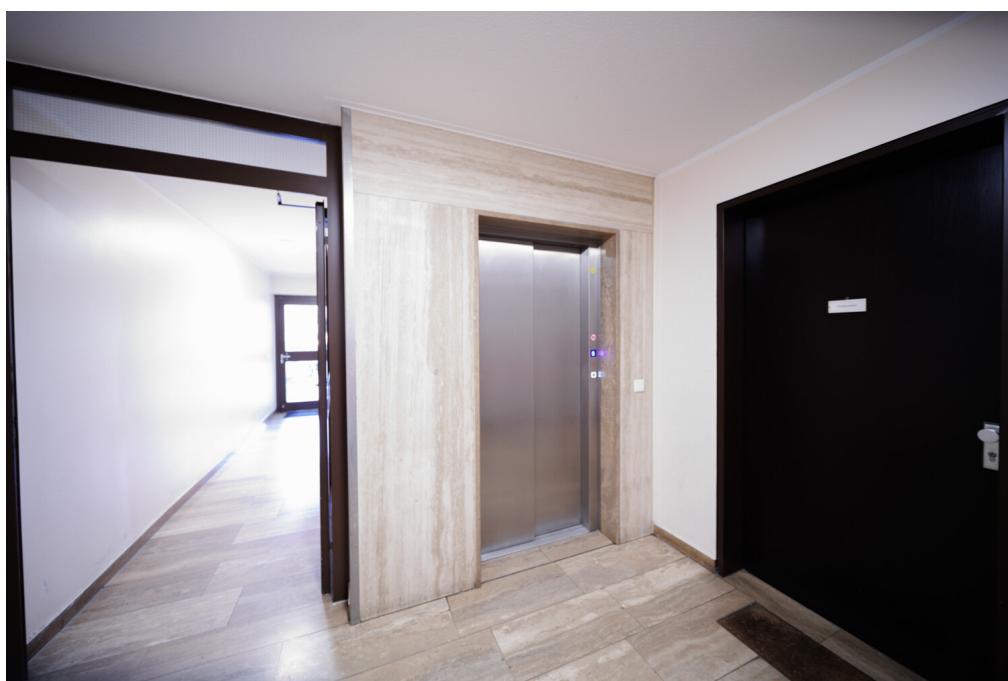
Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Die Immobilie



### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

AKTUELLE ZINSEN		
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €		
3,56% p.a.		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung		
3,48% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.
Stand 04.11.2025		

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive, ca. 60 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß überzeugt durch ihren praktischen Schnitt und einen großzügigen Balkon in Westausrichtung. Die Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Bad ist ausgestattet mit einer Handtuchheizung sowie einer Regendusche und in der gesamten Wohnung wurde hochwertiges Laminat verlegt. Dank Aufzug ist die Wohnung komfortabel erreichbar. Die Wohnung ist bezugsfrei.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist offen mit der gepflegten Einbauküche verbunden – perfekt für ein modernes Wohngefühl und kommunikatives Kochen. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Zugang zum geräumigen Balkon, der ausreichend Platz zum Entspannen oder für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Das kürzlich renovierte, moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Regendusche, einer Handtuchheizung sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Im Flur befindet sich eine praktische Nische, die sich ideal als Garderobe oder für zusätzliche Stauraummöglichkeiten nutzen lässt.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz (zzgl. 30.000,- €) kann erworben werden und sorgt für komfortables Parken direkt im Haus. Eine vollständige Sanierung der Tiefgarage ist bereits erfolgt und abgeschlossen.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgarage beträgt 489.000,-€

Zusätzlich steht ein großzügiges Kellerabteil, sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Ausstattung und Details

- \* Gepflegte Einbauküche mit offener Verbindung zum Wohnzimmer
- \* Großer Balkon mit Westausrichtung
- \* Modernes Bad mit Handtuchheizung und Regendusche
- \* Tiefgarageneinzelstellplatz (zzgl. 30.000 €)
- \* Großzügiges Kellerabteil
- \* Ruhiges, innerstädtisches Wohnen in zentraler Lage

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend zwischen den Stadtteilen Ramersdorf und Au-Haidhausen, auf dem ehemaligen Kustermann-Gelände, direkt am Park. Die Umgebung verbindet entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus.

---

### Nahversorgung und Infrastruktur:

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Diverse Supermärkte wie der V-Markt (ca. 550 m), Aldi Süd (ca. 250 m) und Rewe (ca. 620 m) sind bequem fußläufig erreichbar.

Mehrere Grünflächen wie der Kustermannpark und der Tassiloplatz sorgen für einen hohen Erholungswert und bieten angenehme Rückzugsorte im Alltag.

---

### Verkehrsanbindung:

Die Lage bietet ausgezeichnete Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr:

- Ostbahnhof fußläufig erreichbar – mit optimalen Anschlüssen an S-Bahn, Tram, Bus, Regional- und Fernzüge
- Als Teil der Münchner Stammstrecke sind alle S-Bahn-Linien bestens angebunden
- U-Bahn-Stationen: Ostbahnhof (U5) sowie Karl-Preis-Platz (U2)
- Fahrzeiten:
  - o Flughafen München: ca. 33 Minuten mit der S-Bahn
  - o Hauptbahnhof: ca. 8 Minuten (U5)
  - o Messestadt: ca. 10 Minuten (U2)
- PKW-Anbindung: Ca. 4 Minuten zur A8 Richtung Salzburg sowie zum Mittleren Ring

Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler und alle, die in München flexibel unterwegs sein möchten.

---

### Freizeit und Umgebung:

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Werksviertel-Mitte, einem modernen Stadtquartier rund um den Ostbahnhof. Hier finden sich zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés, sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote. Das Viertel bietet perfekte Möglichkeiten zum Ausgehen, Arbeiten und Erleben – alles in kurzer Zeit erreichbar.

**Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.  
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren

Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 25036046 - 81669 München – Ramersdorf Perlach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)