EXPOSÉ

Dürrenberger Immobilien

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und viel Gestaltungspotenzial in München-Westkreuz



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 81243 München
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58,87 m²
Nutzfläche (ca.): 5,37 m²
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis Baujahr: 1981
Objekt ist vermietet: nein

Kaufpreis € 360.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815
Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> München
> 2 Zimmer
> 58,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 223



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	81243 München
Baujahr	1981
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,87 m²
Nutzfläche (ca.)	5,37 m²
Kaufpreis	360.000,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis. Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer im Jahr 1981 errichteten Wohnanlage im beliebten Münchner Stadtteil Westkreuz. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,87 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 25,80 m² Wohnfläche und direktem Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon. Hier lassen sich insbesondere die Nachmittags- und Abendstunden im Freien genießen.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 13,44 m² ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Die separate Küche verfügt über eine ältere Einbauküche, während das Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern der Wohnanlage eine Gemeinschaftssauna sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist bereits leer stehend und kann somit sofort bezogen oder nach einer entsprechenden Modernisierung vermietet werden.

Der Kaufpreis beträgt 360.000 €.

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,87 m² Wohnfläche
- Hochparterre
- Baujahr 1981
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25,80 m²
- Schlafzimmer mit ca. 13,44 m²
- Westbalkon mit angenehmer Nachmittags- und Abendsonne
- Separate Küche mit älterer Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung
- Teilweise renovierungsbedürftiger Zustand
- Individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftssauna innerhalb der Wohnanlage
- Gemeinschaftlich nutzbarer Hobbyraum
- Sofort bezugsfrei

Kaufpreis: 360.000 €

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Westkreuz, einer gewachsenen Wohngegend im Westen der Landeshauptstadt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, zahlreiche Grünflächen und eine attraktive Kombination aus städtischem Leben und wohnlicher Atmosphäre aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote, befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die S-Bahn-Station Westkreuz mit den Linien S6 und S8 bestehen direkte Verbindungen zum Bahnhof München-Pasing sowie in die Münchner Innenstadt. Ergänzende Buslinien sorgen für zusätzliche Mobilität innerhalb der umliegenden Stadtteile.

Das nahegelegene Stadtteilzentrum Pasing bietet mit den Pasing

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> München
> 2 Zimmer
> 58,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 223



Arcaden, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Cafés ein vielfältiges Einkaufs- und Freizeitangebot.

Auch Erholungssuchende kommen auf ihre Kosten. Verschiedene Grünanlagen, Spazierwege und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein. Zudem bieten die westlich gelegenen Naherholungsgebiete attraktive Möglichkeiten für Ausflüge und sportliche Aktivitäten.

München-Westkreuz verbindet damit eine gute Nahversorgung, eine verkehrsgünstige Lage und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ein interessanter Wohnstandort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

Baufinanzierung:
Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim? Dann sind Sie auch hier bei uns an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.
Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

Provisionshinweis:
Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis.
Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

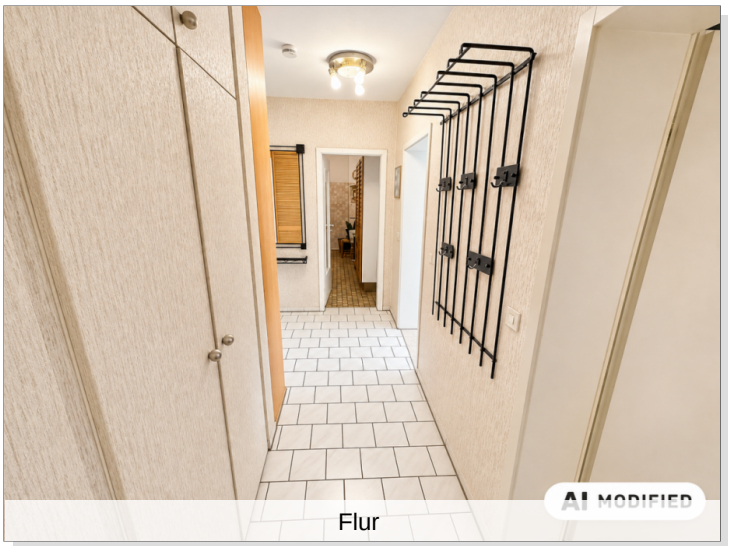
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> München
> 2 Zimmer
> 58,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 223





Badezimmer



Flur

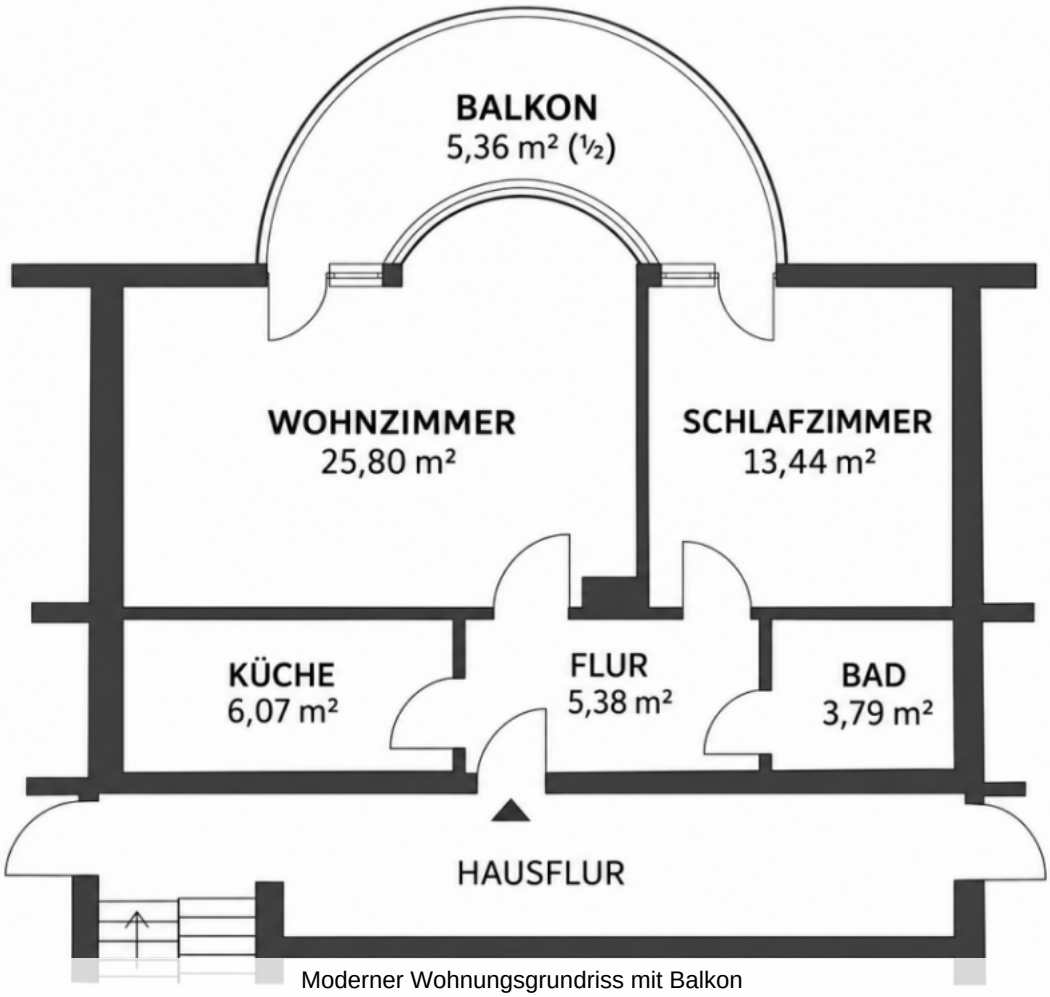
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten



> Erdgeschosswohnung
> München
> 2 Zimmer
> 58,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 223



Moderner Wohnungsgrundriss mit Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> München
> 2 Zimmer
> 58,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 223



Ansprechpartner:



Herr Robert Dürrenberger

Telefon: 089-84933815
Mobil: 0170-8033572
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de

Firmendaten:

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60

82110 Germering

Tel.: +49 (0)89 / 849 338 15
Fax: +49 (0)89 / 849 338 16
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de
Internet: www.duerrenberger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Robert Dürrenberger

Registergericht: Amtsgericht München
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE293771861

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt München.

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 Münchenwww.ihk-muenchen.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026