



81737 München

Ein Plus an Lebensqualität: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggiabalkon in Altperlach



919.900 €

Kaufpreis

99 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

Tel.: 0176 96481014

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	9,91 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	919.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	468 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl.
Courtage-Hinweis	1,5% zzgl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.06.2018
gültig bis	07.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2018
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	69.7
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach

Zustand

Baujahr 2018
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeurung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- so gut wie neu! Hochwertige Neubausausstattung, Baujahr 2018
- ca. 100 m² Wohnfläche und rund 105 m² Nutzfläche
- Hochwertige Einbauküche mit Bartresen
- Schöner Echtholzparkett
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutetes Wohnfeeling
- Elektrische Rollläden
- Wellness zu Hause: Tageslichtbad mit elektrischer Dachkuppel, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Zusätzlich separates Gäste-WC mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung
- Die sonnigen Tage genießen: Süd-Loggia-Balkon
- Bequemer Lift
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Videogegensprechanlage
- geräumiges Kellerabteil
- Fahrradräume
- u.v.m.



Beschreibung

Das gibt es nur ganz selten: Eine hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten und damit obersten Geschoß in einem modernen, erst 2018 errichteten Mehrfamilienhaus. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese traumhafte Wohnung vorstellen zu dürfen.

Sie erreichen dieses Schmuckstück über ein mit Steinzeug ausgestattetes Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug. Nach Öffnen der Wohnungstür betritt man die Diele, von hier zweigen alle weiteren Räume ab: Der großzügige Wohn - Essbereich mit offener Küche zur Süd-Ostseite des Hauses ist das Highlight der Wohnung.

Dieser ist großzügig und gemütlich und ermöglicht dank bodentiefer Fenster auch den Zugang zum Loggia-Balkon. Diese bietet Ihnen mit fast 10 m² ausreichend Platz, die schönen Tage im Freien zu genießen. Die eindrucksvolle Einbauküche mit Bar-Tresen lässt keine Wünsche offen. Die drei hellen und gut geschnittenen Schlafzimmer auf der Ostseite der Wohnung bieten Privatsphäre. Das großzügige Wannenbad verfügt auch über einen Waschmaschinenanschluss sowie ein elektrisches Oberlicht - Tageslicht im Badezimmer, wer träumt nicht von so einem Mehrwert! Daneben befindet sich das Gäste- bzw. Kinderbad mit bodengleicher Dusche samt Glasabtrennung und Rain-Shower, die das ganze Spektrum der eindrucksvollen 4-Zimmer-Wohnung abrundet.

Zur allgemeinen Nutzung befinden sich in der Anlage Kinderspielplätze sowie Bänke und Freiflächen zum Verweilen. Zur Wohnung gehört ferner ein Kellerabteil im Untergeschoß. Zu diesem, wie auch zu Ihrem Tiefgaragen-Einzelstellplatz und den Gemeinschaftsräumen wie Müllraum und Fahrradkeller, gelangen Sie bequem mit dem Lift. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme. Hochstrapazierfähiges Echtholzparkett, elegante Fliesen, wertige Badkeramik und besonders lichtbetonte Verglasungen machen Wohnen hier durchaus zu einem sinnlichen Erlebnis.

Der puristische Stil der Architektur, die großzügigen Abstandsflächen und auch die Obstwiesen überzeugen in dem vor erst sieben Jahren fertiggestellten Neubau "Plus Punkt Perlach". Die absolut neuwertige Wohnung ist aktuell noch von den Eigentümern bewohnt und nach Absprache frei und dann zur Selbstnutzung oder Neuvermietung geeignet.

Lage

Ihr Plus im grünen - Willkommen in Perlach!

Altperlach ist eines der ältesten Altmünchner Viertel und der Charme der Vergangenheit zeigt sich vielerorts - diese Lage ist so vielseitig wie Ihr Wunsch nach genussreicher Abwechslung. Die Münchner Hausberge oder die Seen des bayerischen Oberlands - Tegernsee, Schliersee oder Chiemsee - sind zum Greifen nah und über die nah gelegene Autobahn A 8 in kurzer Zeit erreichbar. Aktiv sein - das geht auch in der direkten Umgebung: Eine Runde Jogging im Ostpark, Radfahren durch den Landschaftspark Hachinger Tal, Schwimmen, Fitness und Saunieren im Michealibad oder Golfen auf den gepflegten Plätzen der Umgebung - Sie haben die Wahl.

Neben den sportlichen Freizeiterlebnissen überzeugt auch das Angebot an Kultur und Genuss durch das nahe gelegene Zentrum oder zum Beispiel das Deutsche Museum, das Prinzregententheater und vieles Weitere. Hier liegen Ihnen außerdem ein grenzenloses Shoppingvergnügen und kulinarische Vielfalt zu Füßen.

In gut 10 Gehminuten erreichen Sie den Pfanzeltplatz. Altperlachs gewachsener Ortskern - hier finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bank, Restaurants und Schule. Alleine drei Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe aber auch ein Rewe und ein Biomarkt. Die Bushaltestelle "Neuer Südfriedhof" befindet sich quasi direkt vor der Tür. Von hier aus haben Sie mit dem Bus 139 u.a. den Anschluss zum Giesinger Bahnhof. Auch die U-Bahn erreichen Sie bequem mit dem Bus.

Ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt und doch abseits urbaner Hektik!

Sonstige Angaben



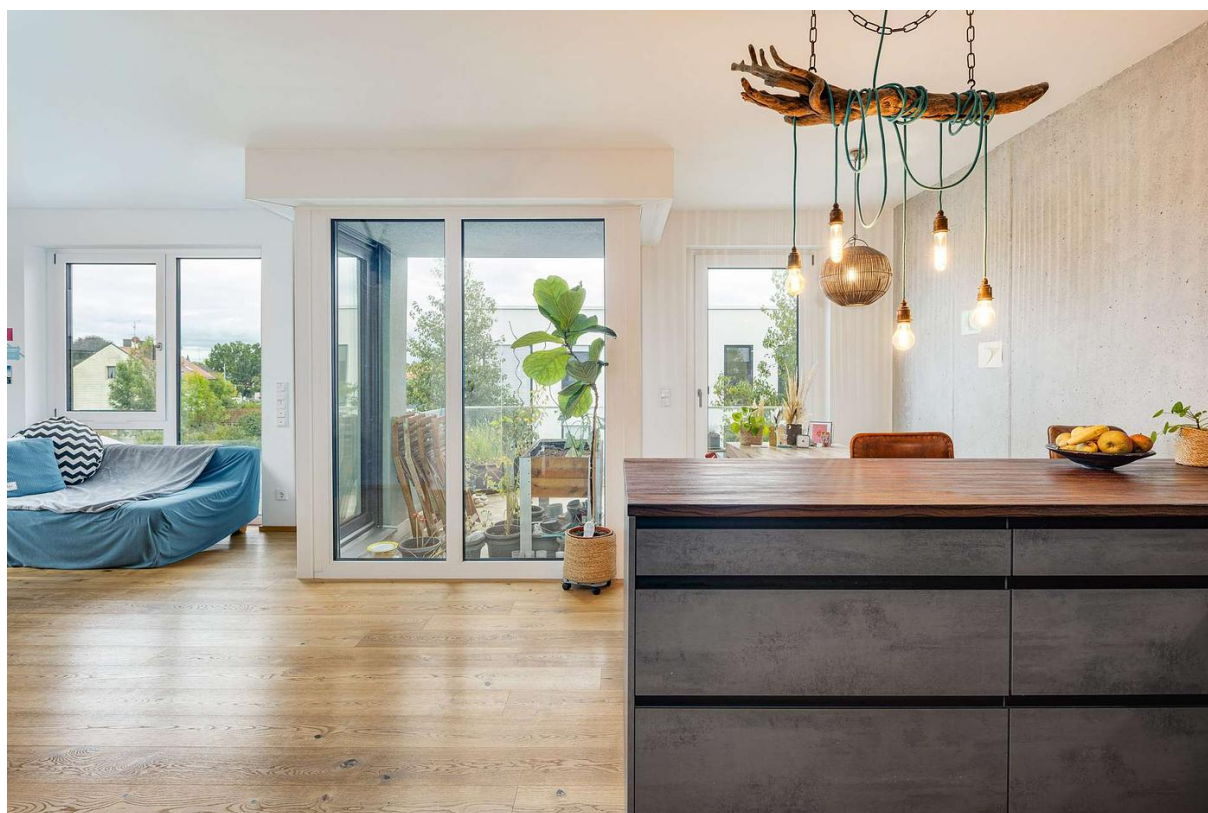
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,785% inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



















- RR = Regenrohr
- Lisa = Lichtschacht
- AF = Abstellfläche
- WM = Waschmaschine



4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche gesamt: 99,14 m²

barrierefrei BayBo Art. 48

Wohnfläche	
Wohnen Essen Küche	34,49 m²
Schlafen	13,88 m²
Kind 01	10,02 m²
Kind 02	10,02 m²
Bad	6,20 m²
Duschbad	4,01 m²
Flur	14,61 m²
Abstellfläche	0,95 m²
Loggia (9,91 m²) 1/2	4,95 m²
Gesamt	99,14 m²

