



81737 München

Grünblick & Privatsphäre – helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südbalkon



444.000 €

Kaufpreis

69,96 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,96 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	444.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.01.2028
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	103.70
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 69,6 m² Wohnfläche
 - Sonniger und uneinsehbarer Südbalkon in ruhiger Lage
 - Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
 - Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden
 - Zusätzliches Zimmer ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
 - Separate Küche mit hochwertiger und sehr gepflegter Einbauküche
 - Robuster Industrieharzboden in der Küche
 - Modernisiertes Badezimmer mit großzügiger Dusche
 - Separates Gäste-WC
 - Maßgefertigter Einbauschränk im Flur und im Schlafzimmer 2 große Einbauschränke mit Aluminium- und Glastüren (optional im Kaufpreis enthalten)
 - Dreifachverglaste Kunststofffenster (Einbau 2018)
 - Personenaufzug im Haus
 - Großzügiges Kellerabteil
 - Fahrradkeller in der Wohnanlage
 - Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- u.v.m.



Beschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer ruhigen und gewachsenen Wohnanlage im Münchner Stadtteil Neuperlach. Auf rund 69,6 m² Wohnfläche bietet sie eine sehr angenehme Kombination aus durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und einer ruhigen Wohnatmosphäre. Ein Aufzug im Haus sorgt dabei für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Schon beim Betreten fällt die klare Struktur der Wohnung auf. Der Flur ist praktisch geschnitten und verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk, der viel zusätzlichen Stauraum schafft und den Eingangsbereich angenehm aufgeräumt wirken lässt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon. Durch die Ausrichtung nach Süden und den Blick in den begrünten Innenbereich entsteht hier ein ruhiger Platz im Freien. Die umliegenden Bäume sorgen gleichzeitig für eine uneinsehbare Privatsphäre und eine schöne grüne Aussicht.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Stauraumlösungen. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Ausstrahlung. Die aktuell im Rahmen unseres Homestagings eingebrachten großen Kleiderschränke können auf Wunsch im Kaufpreis enthalten übernommen werden.

Ein weiteres Zimmer ergänzt den Grundriss. Mit einer Größe von unter 10 m² wird es zwar nicht als vollwertiges Zimmer angerechnet, lässt sich jedoch sehr flexibel nutzen – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder ruhiger Arbeitsbereich.

Die separate Küche präsentiert sich sehr gepflegt und funktional. Ausgestattet ist sie mit einem Induktionskochfeld, einem Backofen mit Automatikprogrammen, einem Geschirrspüler sowie einer Dunstabzugshaube. Praktische Details wie die ergonomischen Klappmechanismen der Oberschränke erleichtern die Nutzung im Alltag. Der moderne Industrieharzboden passt gut zum klaren Erscheinungsbild der Küche und ist gleichzeitig besonders robust und pflegeleicht.

Das Badezimmer wurde bereits modernisiert und verfügt über eine großzügige Dusche, einen Wandheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein Detail, das im Alltag spürbaren Komfort schafft.

Auch technisch wurde die Wohnung in den letzten Jahren weiter verbessert. Im Jahr 2018 wurden dreifachverglaste Kunststofffenster eingebaut, die sowohl für ein angenehmes Raumklima als auch für eine gute Energieeffizienz sorgen.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fassade wurde bereits vollständig saniert und mit einer rund 18 cm starken Wärmedämmung versehen. Der Instandhaltungszustand der Anlage ist sehr gut, nennenswerte Sanierungsrückstände bestehen derzeit nicht.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für bequemes und sicheres Parken.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann daher kurzfristig bezogen oder neu vermietet werden. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine solide Wohnung in München suchen.



Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Neuperlach, einem gewachsenen Wohngebiet im Südosten der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, viel Grün in den Wohnanlagen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Ein zentraler Verkehrsknotenpunkt in der Umgebung ist der U-Bahnhof Neuperlach Zentrum, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Von hier verkehren die U-Bahnlinien U5 sowie zeitweise U7 und U8, die eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt bieten. So erreicht man beispielsweise den Odeonsplatz in rund 12 Minuten ohne Umstieg.

Neben der U-Bahn bestehen hier zahlreiche Busverbindungen, darunter die Linien 55, 139, 192, 196, 197, 198 und 199, die eine gute Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zum Ostbahnhof ermöglichen.

Ebenfalls gut erreichbar ist der Bahnhof Neuperlach Süd, der neben der U-Bahnlinie U5 auch einen Anschluss an die S-Bahnlinie S7 bietet und damit zusätzliche regionale Verbindungen schafft.

Auch die Nahversorgung ist in der Umgebung sehr komfortabel. Im nahegelegenen PEP Einkaufszentrum (Perlacher Einkaufs-Passagen) befindet sich eines der größten Einkaufszentren im Münchner Südosten mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Drogerien, Restaurants sowie weiteren Dienstleistungsangeboten. Das Center ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder dem Bus schnell erreichbar und liegt direkt am U-Bahnhof Neuperlach Zentrum.

Darüber hinaus finden sich im Umfeld mehrere weitere Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Edeka, Aldi und Lidl, Apotheken, Bäckereien sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die eine sehr gute Nahversorgung gewährleisten. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen – darunter das Klinikum Neuperlach – befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist der hohe Freizeitwert. Die Umgebung von Neuperlach bietet zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie Rad- und Spazierwege. Besonders beliebt sind die nahegelegenen Grünanlagen und Parkbereiche rund um Waldperlach und den Landschaftspark Hachinger Tal, die vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung im Freien bieten.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv. Über die nahegelegene Ständlerstraße sowie die Autobahnanschlüsse A8 und A99 besteht eine gute Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch in das Münchner Umland und Richtung Alpen.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543



München www.finestep.de























