



81739 München

Sofort einziehen! Phantastische 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Garten im begehrten Waldperlach



1.045.000 €

Kaufpreis

102,2 m²

Wohnfläche

120,5 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,2 m ²
Nutzfläche	120,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	198,42 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.045.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.07.2025
gültig bis	09.07.2035
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16.4



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuern

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Bei der Ausstattung dieser Immobilie wurde konsequent auf Premium-Qualität und Langlebigkeit gesetzt:

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - in allen Wohnräumen edles Echtholzparkett in Eiche Natur
 - angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit digitalen Thermostaten in jedem Raum für ein perfekt regulierbares Wohlfühlklima
 - zwei Bäder – eines mit Fenster: Erleben Sie Wellness-Momente dank einer exklusiven Sanitärausstattung der renommierten Marken Grohe und Villeroy & Boch. Die Wände und Böden sind mit großformatigem Feinsteinzeug in modernen Farben und Oberflächen gestaltet.
 - hochwertige Alu-/Kunststofffenster der Qualitätsmarke Internorm garantieren hervorragenden Schall- und Wärmeschutz
 - alle Fenster mit elektrischen Alurollläden inklusive zentraler Steuerung
 - dezentrale Wohnraumbelüftung für frische Luft und ein gesundes Raumklima
 - moderne Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich für mehr Sicherheit
 - Waschmaschinenanschluss praktisch und diskret direkt in der eigenen Wohnung integriert (Abstellkammer)
 - energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
 - Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
 - bequemer TG-Einzelstellplatz
 - barrierefreier Lift über alle Etagen
- u.v.m.



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint anspruchsvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort und einem durchdachten Raumkonzept.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, rund 32 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich. Die offene Küche integriert sich perfekt in das Raumgefüge und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine exzellente Belichtung und bieten einen direkten Zugang zur sonnigen, ca. 26 m² großen, Terrasse. Von hier aus schweift der Blick in den großen Westgarten, idyllisch und absolut ruhig gelegen. Diese beeindruckende Gartengröße weisen andernorts nicht einmal ganze Häuser auf!

Die Wohnung verfügt ferner über ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 16,19 m²) samt angrenzendem Tageslicht-Masterbad. Mit Wanne, bodengleicher Walk In-Dusche, erlesener Sanitärausstattung und vielen schönen Details lässt dieses praktisch keine Wünsche offen. Ein charmantes Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 11,00 m²) und ein zusätzliches Duschbad bieten flexiblen Raum für Gäste. Abgerundet wird das durchdachte Angebot durch eine praktische Abstellkammer, die clever Platz für die Dinge des täglichen Bedarfs bereithält.

Ein absolutes Highlight ist das exklusive Sondernutzungsrecht am weitläufigen Garten mit fast 200 m² – Ihre private grüne Oase mitten im Leben.

Im Untergeschoß stehen ferner ein Kellerabteil sowie, in der hauseigenen Tiefgarage, ein bequemer Einzelstellplatz, zur Verfügung.

Und das Beste: Dieser Gartentraum ist sofort beziehbar! Das bedeutet:

- kein Fertigstellungsrisiko
- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- volle 5 Jahre Gewährleistung
- für Schnellentschlossene: Bereits diesen Sommer Grillabende im eigenen Garten

Das müssen Sie gesehen haben!

Lage

Natur & Freizeit vor der Haustür: Das Waldperlacher Märchenviertel hat sich seit den 1930er-Jahren rund um den traditionellen und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Biergarten „Leiberheim“ entwickelt – bayerische Gemütlichkeit ist hier quasi inklusive. Der nahegelegene Landschaftspark Hachinger Tal lockt mit seinen weiten Wiesen und seiner Tierwelt Jung und Alt ins Grüne. Durch die strategisch hervorragende Lage im Südosten sind zudem die bayerischen Alpen, der Chiemsee oder der Tegernsee perfekte Ziele für einen spontanen Wochenendausflug. Hier leben Sie autark und bestens angebunden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie ein vielfältiges Angebot an Schulen, Kindergärten und Sportvereinen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Optimale Anbindung an City & Umland

- Bus: Verschiedene Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe zum Grundstück.
- ÖPNV: Die Busse bringen Sie in wenigen Minuten direkt zur U-Bahn-Station (U5) oder zum S-Bahnhof in Neubiberg (Stammstrecke Richtung Innenstadt).
- Auto: Über die Putzbrunner Straße sind Sie in kürzester Zeit auf der A99 (Autobahnring) und damit perfekt an das Autobahnnetz angebunden.

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. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.













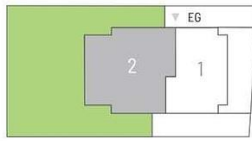








3 ZIMMER | ca. 102,20 m² Wfl.



Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 31,92 m ²
Schlafzimmer	ca. 16,19 m ²
Terrasse 26,36 qm zu 1/2	ca. 13,18 m ²
Masterbad	ca. 11,08 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Diele	ca. 10,77 m ²
Kleines Bad	ca. 5,46 m ²
Abstellkammer	ca. 2,60 m ²

Wohnfläche gesamt.....ca. 102,20 m²

Nfl. Terrasse zu 1/2.....ca. 13,18 m²
ant. Nfl. Fahrradraum +
ant. Nfl. Mobilitätshilfen zu 1/5.....ca. 5,12 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt.....ca. 120,50 m²

zzgl. Sondernutzungsrecht
im Garten (hinten).....ca.198,42 m²

