



## 81737 München

# Selten in München: Uneinsehbare Wohnung mit Balkon ins Grüne



**415.000 €**

Kaufpreis

**69,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

[k.pommerenke@finestep.de](mailto:k.pommerenke@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 69,96 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2,5                  |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |
| Stellplätze  | 1                    |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1975     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 415.000 €   |
| Hausgeld        | 399 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Fahrradraum          | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|                     |    |
|---------------------|----|
| Süden               | ✓  |
| <b>unterkellert</b> |    |
| unterkellert        | ja |

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 69,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Sonniger und nicht einsehbarer Südbalkon mit Blick in grüne Baumkronen
  - Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
  - Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden
  - Zusätzliches Zimmer ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
  - Separate Küche mit hochwertiger und sehr gepflegter Einbauküche
  - Modernisiertes Badezimmer mit Dusche
  - Separates Gäste-WC
  - Maßgefertigter Einbauschränk im Flur und im Schlafzimmer 2 große Einbauschränke mit Aluminium- und Glastüren (im Kaufpreis enthalten)
  - Dreifachverglaste Kunststofffenster (Einbau 2018)
  - Personenaufzug im Haus
  - Großzügiges Kellerabteil
  - Fahrradkeller in der Wohnanlage
  - Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- u.v.m.



## Beschreibung

Diese stilvoll gepflegte Wohnung im 3. Obergeschoss einer sehr ordentlichen Wohnanlage zeigt, dass ein Leben mitten in der Stadt dennoch auch ruhig und absolut privat sein kann. Das kann diese Wohnung, die mit einem Rundumblick in Bäume, keine Blicke in die Fenster oder auch den geschützten Balkon zulässt.

Auf ca. 69,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen sehr gut nutzbaren Grundriss mit hellen Räumen und einem angenehmen Raumgefühl. Die Aufteilung wirkt stimmig und alltagstauglich, zugleich bietet die Wohnung eine schöne Großzügigkeit.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große, 3-fach verglaste Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon. Der Blick geht in den begrünten Innenbereich mit gewachsenem Baumbestand. Dadurch wohnen Sie angenehm privat, ohne direktes Gegenüber – ein echter Mehrwert in München.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Schränke. Der Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung. Die im Rahmen des Homestagings eingebrachten Kleiderschränke können auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.

Ein weiteres Zimmer mit einer Größe von ca. 8,31m<sup>2</sup> ergänzt die Wohnung sinnvoll. Es eignet sich ideal als ruhiger Arbeitsbereich oder auch als Gästezimmer. Wir haben uns entschieden dieses Zimmer als halbes Zimmer aufgrund der Größe anzugeben.

Die separate Küche ist gepflegt und funktional ausgestattet. Zur Verfügung stehen ein Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie eine Dunstabzugshaube.

Das Badezimmer wurde bereits modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – praktisch im Alltag und bei Besuch.

Auch technisch befindet sich die Wohnung in einem guten Zustand. Im Jahr 2018 wurden dreifachverglaste Kunststofffenster eingebaut, die zu einem angenehmen Wohnklima und guter Energieeffizienz beitragen.

Die Wohnanlage insgesamt präsentiert sich sehr ordentlich und gepflegt. Die Fassade wurde bereits saniert und gedämmt. Größere Sanierungsmaßnahmen sind nach aktuellem Stand nicht zu erwarten.

Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Ergänzend stehen ein Fahrradkeller, ein Waschklo und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Die Wohnung ist leerstehend und kurzfristig verfügbar. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine gepflegte Immobilie in München suchen.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen!

## 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](http://www.finestep.de)





















