

München

# 3,5 Zimmer Wohnung in München-Perlach - bezugsfrei

Objektnummer: 25094011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25094011                               |
| Wohnfläche   | ca. 79 m²                              |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1978                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 101.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



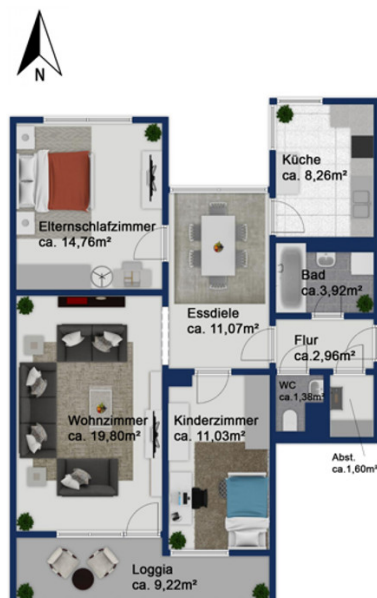
Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung in München-Perlach vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer einladenden Atmosphäre. Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nicht nur den Eingangsbereich strukturiert, sondern auch Platz für eine Garderobe bietet. Auf der linken Seite finden Sie eine praktische Abstellkammer, die sich perfekt als zusätzlichen Stauraum nutzen lässt. Direkt daneben befindet sich das separate WC – ein echter Pluspunkt für Gäste und den alltäglichen Komfort. Auf der rechten Seite des Flurs liegt das stilvolle Badezimmer mit einer Duschbadewanne, umgeben von Fliesen, die den Raum pflegeleicht und zeitlos wirken lassen. Folgen Sie dem Flur weiter, eröffnet sich Ihnen das Herzstück der Wohnung: die großzügige Essdiele. Sie lädt zu geselligen Abenden und langen Gesprächen bei einem guten Glas Wein ein – ein Ort, an dem sich das Leben genießen lässt. Von hier aus gelangen Sie in das weitläufige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht verwöhnt wird. Der große Südbalkon ist perfekt für sonnige Nachmittage oder entspannte Sommerabende mit Blick ins Grüne. Links neben der Essdiele befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer klassischen Einbauküche. Rechterhand der Essdiele führt der Weg in das gemütliche Elternschlafzimmer, das mit seinem Fenster nach Norden eine angenehm kühle Rückzugsmöglichkeit bietet. Direkt gegenüber der Essdiele liegt das helle Kinderzimmer, das durch sein großes Südfenster mit Licht durchflutet wird und eine freundliche Umgebung schafft. Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, während die Küche, das Bad, das WC und der Flur mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. In den beiden Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer sind zudem Fernsehanschlüsse vorhanden, sodass jeder Raum individuell genutzt werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort mit einer idealen Lage. Perfekt für Paare oder kleine Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Ausstattung und Details

- Im 6. Stock von 12 Stockwerken
- Kellerabteil Nr. 104
- Tiefgaragenstellplatz abschließbar Nr. 104
- Einbauküche
- Mit zusätzlicher Kühl-Gefrierkombination
- Platz für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Laminatboden
- 2008 Aufzug modernisiert
- 2009 Fassade erneuert
- 2014 Fenster erneuert
- 2024 Erneuerung der Hauseingangstüren und Sprechanlage
- 2024 Erneuerung Südweg
- 2024 Fassadenreinigung Nordseite

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Neuperlach vereint urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und einem familienfreundlichen Umfeld. Neuperlach bietet die perfekte Balance zwischen einer hervorragenden Infrastruktur und einer grünen Umgebung. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus. Die U-Bahn-Station "Neuperlach Zentrum" (U5) sowie die S-Bahn-Station "Neuperlach Süd" (S7) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils ermöglichen. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – der Mittlere Ring sowie die Autobahnen A8 und A99 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das Münchner Umland. Neuperlach bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Das nahegelegene Einkaufszentrum PEP (Perlacher Einkaufszentrum) beherbergt zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Boutiquen. Wochenmärkte und kleinere Läden in der Umgebung bieten frische, regionale Produkte und eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Für größere Shopping-Touren oder kulinarische Erlebnisse ist die Münchner Innenstadt mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Geschäften bequem erreichbar. Der Stadtteil besticht durch seine grünen Oasen und Freizeitmöglichkeiten. Der Ostpark, lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Aufgrund der großen Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten ist Neuperlach ein idealer Wohnort für Familien. Das nahegelegene Kultur- und Bürgerzentrum bietet ein abwechslungsreiches Programm mit Veranstaltungen, Kursen und Workshops für alle Altersgruppen. Hier findet sich ein Zuhause, das Ruhe und Erholung mit den Vorzügen des Stadtlebens vereint.

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25094011 - 81737 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 München – Ost  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)