

München

3,5-Zimmer-Wohnung mit Südloggia in München-Perlach - sofort bezugsfrei

????????? ??????????: 25094015



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25094015 - 81737 München

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25094015 - 81737 München

?? ??? ??????

???????? ?????????	25094015	???? ?????	495.000 EUR
????????	ca. 79 m²	????????	??????
??????	6	????????	Käuferprovision
??????	3.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1978	??????	??????
		????????	
????? ?????????	1 x ??????	?????	WC ?????????,?
	????????, 20000		????????????
	EUR (?????)		??????, ???????

???????? ?????????: 25094015 - 81737 München

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	101.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.07.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	???????? ??????? ?????????????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ??????????: 25094015 - 81737 München

?? ????????



???????? ??????????: 25094015 - 81737 München

?? ????????



???????? ?????????: 25094015 - 81737 München

?? ?????????



???????? ??????????: 25094015 - 81737 München

?? ?????????



???????? ??????????: 25094015 - 81737 München

?? ?????????



???????? ?????????: 25094015 - 81737 München

?? ????????



???????? ??: 25094015 - 81737 München

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25094015 - 81737 München

??? ?????? ?????????

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 3,5-Zimmer-Wohnung im 6. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Etagen. Hoch genug, um dem Alltag zu entfliehen, und genau richtig, um sich rundum wohlfühlen. Bereits beim Eintreten spüren Sie die einladende Atmosphäre dieser charmanten Wohnung. Der durchdachte Grundriss schafft eine klare Struktur, die sowohl kleinen Familien als auch Paaren viel Flexibilität bietet. Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit sofort begeistert. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia mit Südausrichtung, Ihr persönlicher Lieblingsplatz für den Morgenkaffee, entspannte Feierabende oder einfach zum Durchatmen mit Blick ins Weite. In der funktionalen Einbauküche, die bereits mit allen Geräten ausgestattet ist, wird Kochen zum Vergnügen. Durch die kompakte Anordnung ist alles in greifbarer Nähe, ohne dass es an Platz fehlt. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Raum für Ruhe und Rückzug. Hell, freundlich und gut geschnitten ist es ein Ort zum Ankommen und Abschalten. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden, ganz wie es zu Ihrem Lebensstil passt. Im Badezimmer sorgt eine Badewanne für entspannte Momente, und auch der Alltag ist bestens organisiert, denn der Raum bietet Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage. Hier oben lebt es sich ruhig, sonnig und mit Weitblick, mitten im Leben und doch angenehm privat. Ideal für alle, die das Stadtleben genießen und dabei Wert auf Wohnqualität legen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

??????? ?????????: 25094015 - 81737 München

???????????????? ???? ?????????

- Im 6. Stock von 12 Stockwerken
- Kellerabteil Nr. 104
- Tiefgaragenstellplatz abschließbar Nr. 104 für zzgl. 20.000€
- 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

??????? ?????????: 25094015 - 81737 München

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25094015 - 81737 München

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25094015 - 81737 München

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com