

München

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

Número de propiedad: 25094015



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## De un vistazo

Número de propiedad	25094015
Superficie habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Piso	6
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	495.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.07.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## La propiedad



Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25094015 - 81737 München

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Silvia Zangl

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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