

# Exposé

## Wohnung in München

**4-Zimmer-Balkonwohnung, 90 qm, sofort beziehbar  
direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-292117

### Wohnung

Verkauf: **625.000 €**

81735 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	491 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Schöner Grundriss mit optimaler Raumaufteilung im 3. Obergeschoss (Aufzug vorhanden)
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit nahezu bodentiefen Fenstern und Zugang zum geräumigen Westbalkon mit Blick ins Grüne
- Zwei Schlafzimmer mit Ostbalkon und Blick ins Grüne – ideal für Familie oder Homeoffice
- Gepflegte Wohnanlage mit schönem Ambiente
- Ziegelbauweise (atmungsaktiv)
- Praktische Details: Anschlüsse für Waschmaschine im Badezimmer, separates WC, Abstellraum
- Zusätzlicher Stauraum: Großes Kellerabteil

## Ausstattung

- Wohnzimmer ca. 21m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer ca. 14m<sup>2</sup>
- 1. Kinderzimmer ca. 11m<sup>2</sup>
- 2. Kinderzimmer ca. 11m<sup>2</sup>
- Küche ca. 7m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4m<sup>2</sup>
- separates WC ca. 2m<sup>2</sup>
- Diele ca. 9m<sup>2</sup>
- Flur ca. 2m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung steht leer und kann sofort übernommen werden.

Alle Wände wurden professionell weiß gestrichen und alle Böden der Wohnräume wurden professionell entfernt, um Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche zu schaffen.

Am West-Balkon ist eine Markise vom Fachmann installiert worden.

Der angemietete Stellplatz auf dem Gelände der Wohnungseigentümergeinschaft kann voraussichtlich übernommen werden.

## Lage

Oase der Ruhe inmitten der Stadt – perfekt gelegen für Freizeit und Familie.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Neuperlach, einem Stadtteil, der alles vereint, was das Leben schön macht: zentrale Lage, kurze Wege, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine ruhige Umgebung mit viel Grün.

Perfekte Anbindung:

- Beste Verkehrsanbindung: U-Bahn (U5/U7/U8) und Bus (inkl. Nachtbus) in nur 3 Minuten erreichbar
- Schnelle Erreichbarkeit des Marienplatzes und Hauptbahnhofs (ca. 15 Minuten)
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (3 Gehminuten)
- Einkaufszentrum PEP nur 10 Gehminuten entfernt

Alles für die Familie:

- Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und Montessori-Schule in der Nähe
- Realschule und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung
- Europäische Schule nur einen Katzensprung entfernt

Freizeit und Erholung:

- Wunderschöner Ostpark nur 300 Meter entfernt
- Michaelibad (Hallen- und Freibad) in der Nähe
- Biergarten mit herrlichem Sonnenuntergang am Ostparksee
- Tennisplatz, Fitnessclub, Eisstadion und Funpark im Ostpark
- Schnelle Anbindung an die Berge über die A8
- Flughafen München in ca. 40 km Entfernung

Komfortables Wohnen:

- Neuperlach bietet jeden Komfort! Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte, Apotheken und Restaurants
- Ruhige und gepflegte Umgebung mit vielen Grünflächen

Diese Eigentumswohnung ist ideal für:

- Familien mit Kindern
- Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und kurze Wege legen
- Singles, die Ruhe und Entspannung suchen

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Westbalkon



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Ostbalkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele & Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



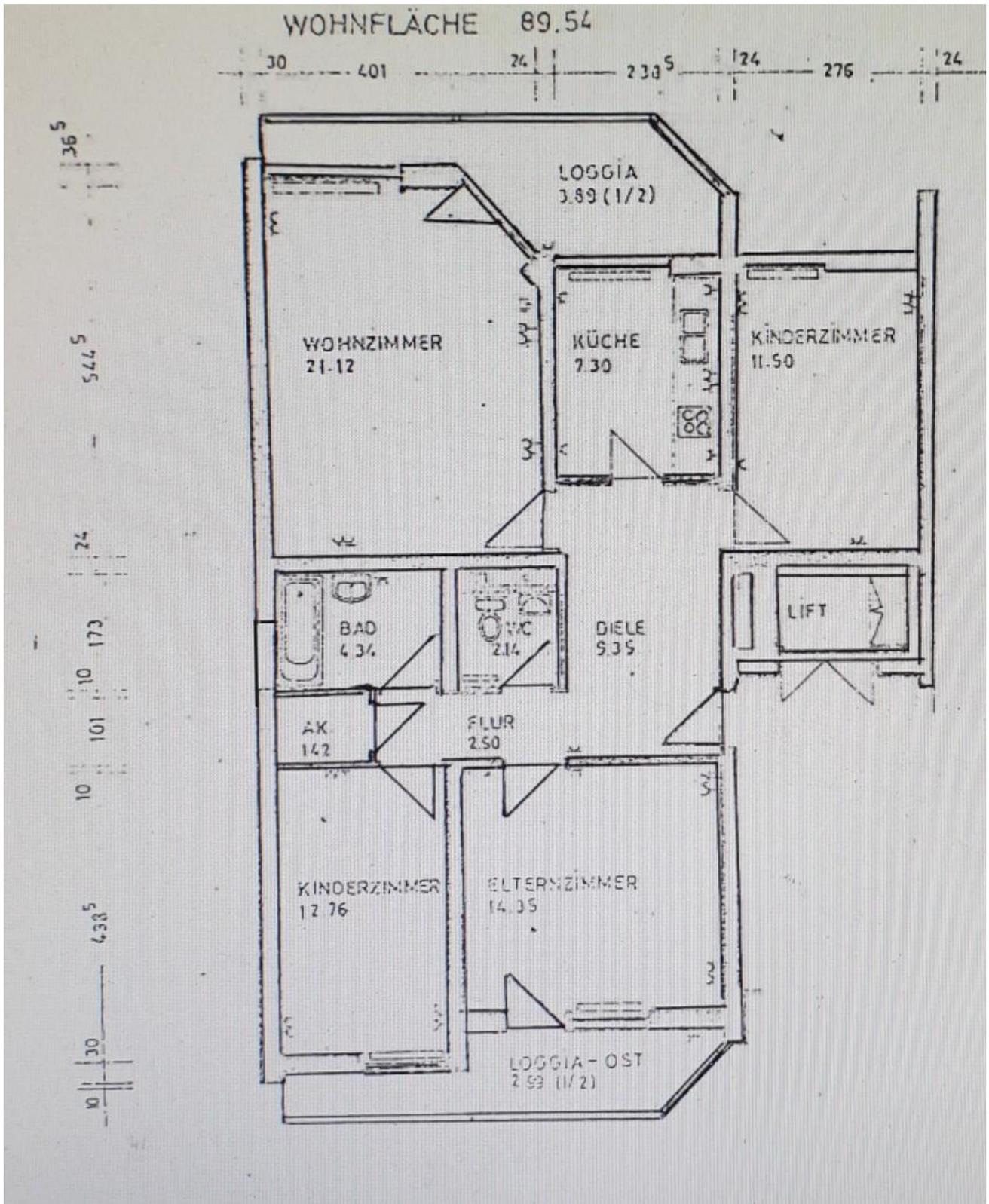
Toilette

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss