

Exposé

Reihenendhaus in München - Waldperlach

**Wunderschönes neuwertiges Stadthäuschen mit viel
Privatsphäre - klein und fein!**



Objekt-Nr. OM-419785

Reihenendhaus

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:
Pöttinger Constantin

81739 München - Waldperlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	185,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	103,90 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Solar		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ + + Beschreibung + + +

Bei dem vierstöckigen, verbundenen Stadthaus handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie mit herrlicher Süd-West-Ausrichtung in bester Wohnlage. Sie zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Neben vier attraktiven Zimmern verfügt das Objekt über ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Haus ist ideal für einen 2-3-Personen-Haushalt oder für einen Unternehmer, der es als Homeoffice mit den Vorzügen eines eigenen Grundstücks inklusive Terrasse und Garten zum Leben, Arbeiten und Wohnen nutzen möchte. Zudem kann die Immobilie auch als Zweitwohnsitz genutzt werden. Wer eine gediegene Anlage in München sucht und nachhaltig denkt, ist hier genau richtig.

Zum Objekt gehört außerdem ein Stellplatz in einer Duplex-Parkgarage, der bequemes Parken ohne lästiges Suchen garantiert. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt EUR 25.000,00.

Des Weiteren steht ein separater Raum mit Waschbecken sowie Wasseranschluss für eine Waschmaschine zur Verfügung. Für Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden bietet sich ein sonniger Garten mit hübscher Terrasse und praktischem Geräteschuppen an.

Das Grundstück ist real geteilt, Sie erwerben somit echtes Eigentum – im Gegensatz zu sogenannten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).

Hier können Sie entspannen und statt Miete zu zahlen endlich in Ihre Zukunft investieren.

Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks inklusive des darauf stehenden Gebäudes sowie der vollständig ausgestatteten Küche, des Gartenhäuschens, der Badmöbel, des Einbauschranks und sämtlicher Beleuchtungen im und am Haus beträgt EUR 955.000,00.

Neben dem attraktiven Kaufpreis profitieren Sie von einem weiteren Vorteil: Sie erwerben ein Haus mit real geteiltem Grundstück in Neubau-Standard und Energieeffizienzklasse A, was sich positiv auf mögliche Darlehenskonditionen auswirken kann. Verkauf erfolgt von privat.

Ausstattung:

- Hochwertige Eichendielen
- Fußbodenheizung
- Voll ausgestattete Küche
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Praktisches Gartenhäuschen
- Eingezäuntes, real geteiltes Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung
- Ruhige, gehobene Wohnlage
- Hochwertiger, in den Boden integrierter, naturfarbener Sonnenschirm
- Elektro-Rasenmäher
- Elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Erhöhte Raumhöhen
- Hochwertige weiße Kassettentüren mit Edelstahl-Türgriffen
- Hochwertige Feinsteinfliesen in Bad und WC

- Neuer, hochwertiger Einbauschränk mit integrierter Beleuchtung im Schlafzimmer
- Südbalkon im 1. Obergeschoss
- Süd-West-Terrasse im 2. Obergeschoss
- Sichtbarer Dachstuhl im 2. Obergeschoss
- Stilvolle Beleuchtung im Innen- und Außenbereich
- Moderne Waschtisch-Unterschränke und Bad-Spiegelschränk der Marke Laufen
- Großzügige, begehbare Rainshower-Dusche
- Duplex-Stellplatz (Neubau-Standard)
- Energieeffizienzklasse A (möglicher Nachlass auch bei Wohngebäudeversicherung)
- Solaranlage und moderne Weishaupt-Gasbrennwerttechnik
- Satellitenanlage
- Kabel- und LAN-Anschluss in jedem Raum
- Alle Anschlussgebühren sind bereit bezahlt

Ausstattung

Das gesamte Anwesen überzeugt durch ein durchdachtes, exklusives Wohnkonzept und ist vollständig mit einer hochwertigen Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen ein unvergleichlich angenehmes Raumklima schafft. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt jederzeit für frische, reine Luft und höchsten Wohnkomfort. Dank der exzellenten Energieeffizienzklasse A genießen Sie dauerhaft äußerst niedrige Energiekosten. Die stilvolle Verbindung aus nachhaltiger Solarthermie und effizienter Gasbrennwerttechnik unterstreicht den gehobenen Anspruch dieses Hauses und vereint zukunftsweisende Technologie mit elegantem, verantwortungsbewusstem Wohnen auf höchstem Niveau.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

+ + + Lage + LAGE + Lage + + +

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen, gewachsenen Wohngegend im Münchner Stadtteil Perlach. In unmittelbarer Nähe verkehren die Buslinien 221, 55 und N45.

In fußläufiger Umgebung finden Sie mehrere Arztpraxen, Restaurants, zwei Bäckereien, einen Biergarten, ein bayerisches sowie ein griechisches Restaurant. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Friseur, eine Wäscherei, zwei Supermärkte und zwei Kindergärten zur Verfügung.

Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, ein Fitnessstudio, ein Physiotherapeut, eine Postannahmestelle sowie eine Apotheke sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



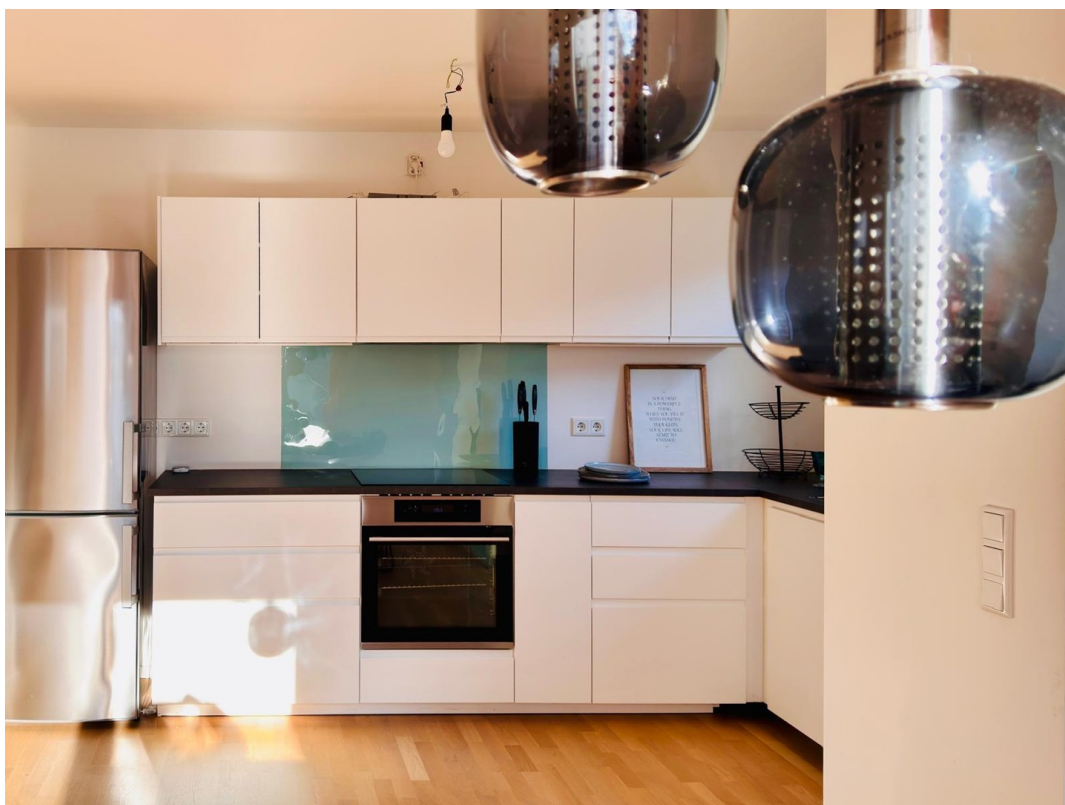
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



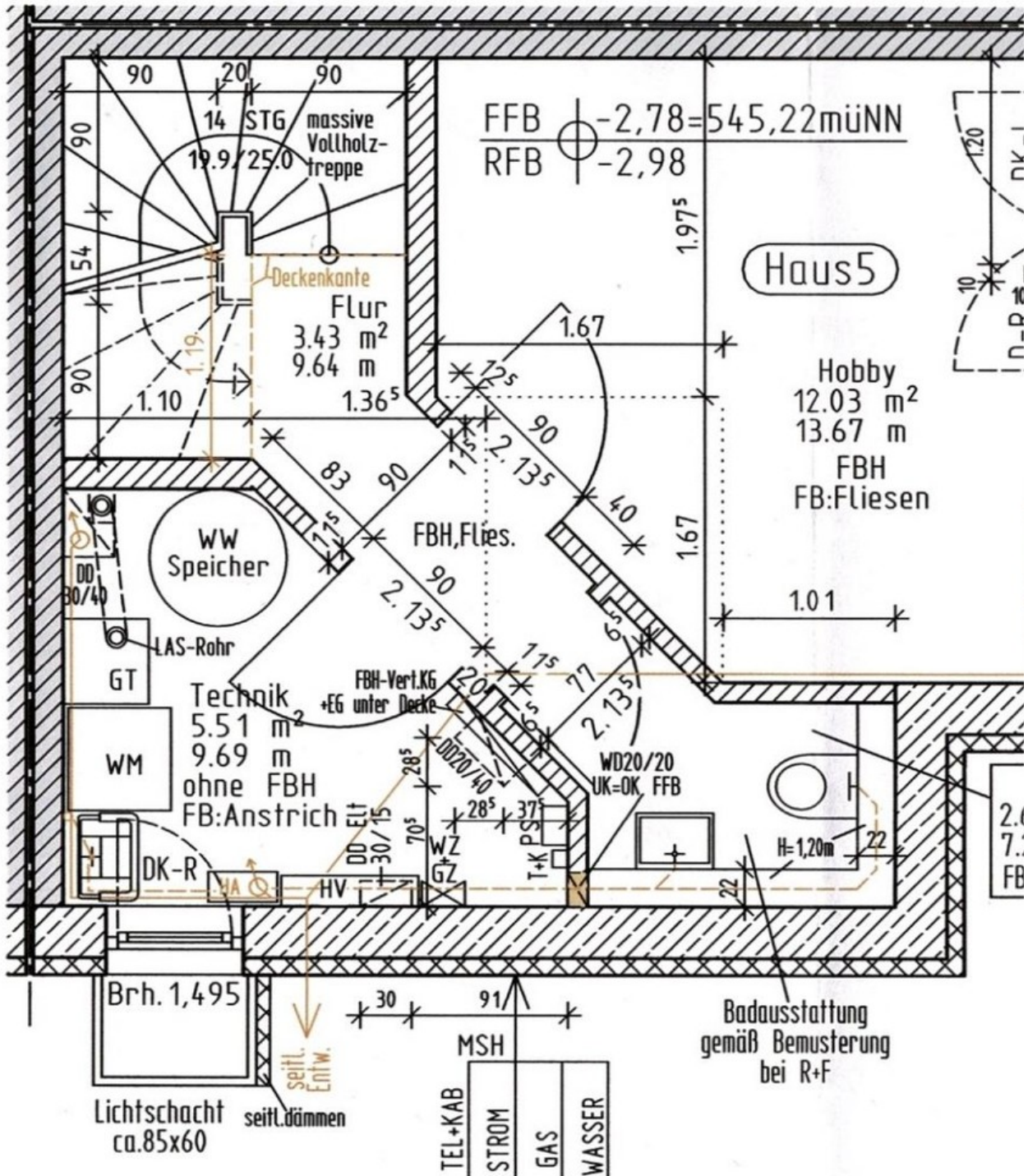
Exposé - Galerie



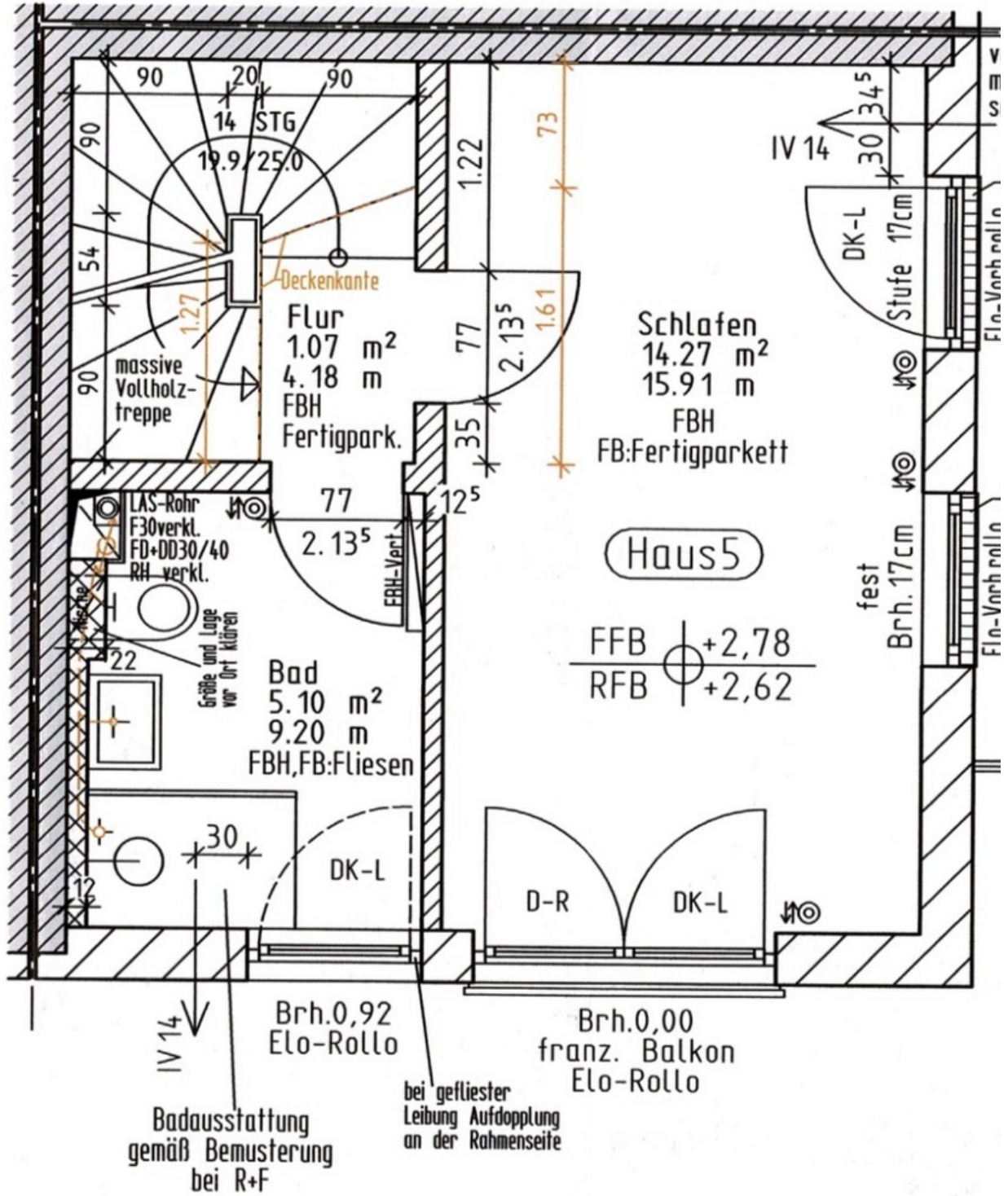
Exposé - Galerie



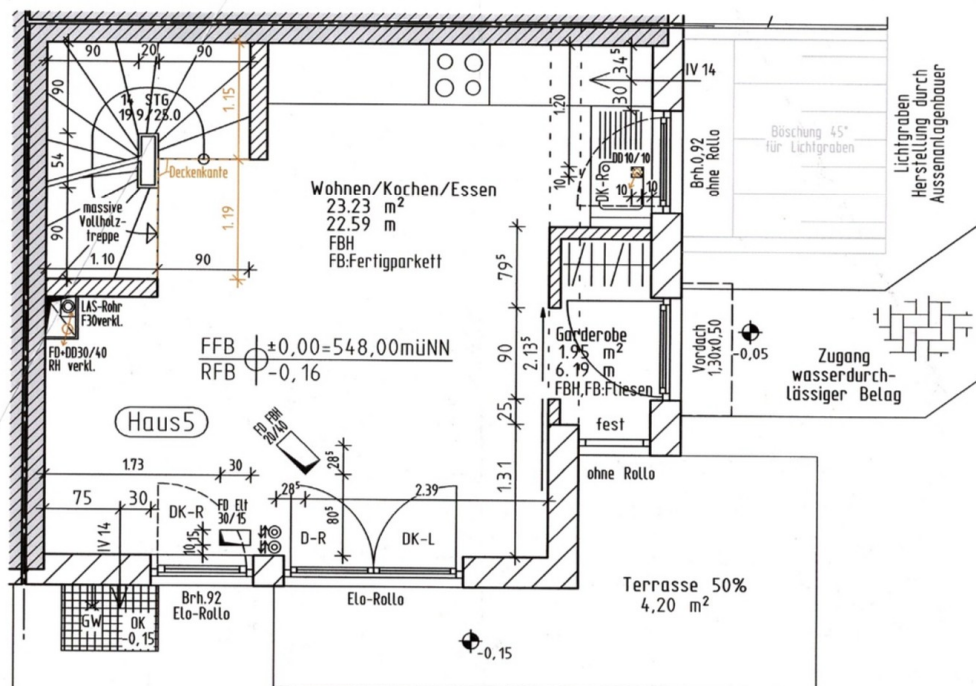
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Lüftung: Inventer IV 14, erforderlich WD21/21 OKW= OK Fenster

Grounds

