

Exposé

Wohnung in München

**Von Privat: Moderne 3-Zimmer-Wohnung (Bj. 2006) mit
großem Balkon & Fußbodenheizung in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-438301

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Leoprechtingstr.23
81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	78,00 m²	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2006 in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung bietet ca. 78 m² Wohnfläche, verteilt auf ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, Küche, Flur sowie ein Badezimmer.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon, der viele Sonnenstunden bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Die moderne Einbauküche mit Markengeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

In den Wohnräumen wurde Parkettboden verlegt, während Küche und Badezimmer mit Fliesen ausgestattet sind. Die doppelt verglasten Fenster sorgen für eine gute Energieeffizienz.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung mit Pelletanlage (Holzpellets).

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Der Hausgemeinschaft stehen zudem ein Fahrradraum, eine Waschküche sowie ein gemeinschaftlicher Gartenbereich zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Boden des Balkons wurde im Jahr 2023 komplett mit neuem Holz renoviert

Lage

Die Wohnung befindet sich in München-Waldperlach, einer beliebten und familienfreundlichen Wohngegend im Südosten Münchens.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sind bequem erreichbar.

Mehrere Supermärkte und Discounter wie beispielsweise REWE, EDEKA, Lidl oder Aldi befinden sich nur wenige Minuten entfernt und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv:

- Grundschule Gänselieselstraße ca. 750 m entfernt
- Gymnasium Neubiberg ca. 1 km entfernt
- Kindergärten und Kitas befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet: Die KKAOP-Klinik liegt etwa 1 km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

- Buslinie 55 mit direkter Verbindung zum Ostbahnhof (ca. 200 m)
- S-Bahn-Station Neubiberg ca. 1 km entfernt
- Schnelle Anbindung an die umliegenden Landes- und Bundesstraßen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Balkon - Süd

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

