

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Wohnjuwel: neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Garten in München-Perlach



Objekt-Nr. OM-438450

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Frau C. Gruenberger

81737 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,94 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,27 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung liegt im EG des Gebäudes und überzeugt durch ihre helle, elegante Atmosphäre sowie einen eigenen Garten, der den Wohnraum ideal erweitert. Wer Wert auf ein hochwertiges Zuhause mit viel Wohnqualität legt, wird sich hier sofort wohlfühlen.

Der moderne Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster und Balkontüren sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse erstreckt sich über die gesamte Fensterfront.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Schlafzimmer – beide mit Ostausrichtung, sodass Sie bereits am Morgen von den ersten Sonnenstrahlen profitieren.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Glänzend weiße, raumhohe Fliesen, eine Badewanne sowie eine separate Dusche schaffen eine stilvolle Wohlfühloase. Moderne anthrazitfarbene Bodenfliesen setzen elegante Akzente. Zudem ist ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Ein Aufzug ermöglicht Ihnen den barrierefreien Zugang direkt von der Wohnung bis zur Garage.

Eine Immobilie, die durch Komfort, Stil und Lebensqualität überzeugt.

Ausstattung

Ausstattung:

- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Fenster und bodentiefe Fenstertüren mit elektrischen Außen-Jalousien
- Echtholz Parkettboden im Wohnbereich
- Die gesamte Wohnung hat Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Helle Bodenfliesen in der Diele und im Küchenbereich
- Bodenfliesen in Badezimmer und Gäste-WC
- Modernes Wannenbad und Duschbad mit Handtuchheizkörper sowie Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss
- Gäste-WC
- Sonnige Süd-Terrasse mit Garten
- KfW-70-Standard nach EnEV 2014 mit automatischer Lüftung
- Lift und schwellenfreier Zugang vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradabstellraum zur Nutzung vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wohnung kann ab Mai mieterfrei übergeben werden.

Vorhandene Einbauküche steht bei Bedarf zur Ablöse nach VB zur Verfügung (siehe Fotos).

Haftungshinweis:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen wird von mir keine Gewähr übernommen. Das hier dargestellte Bildmaterial, insbesondere Visualisierungen und Illustrationen, sind teilweise KI-generiert, als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich.

Die Möblierung und die Einrichtungsgegenstände in dem Grundriss stellen unverbindliche Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Preis enthalten.

Die Beschaffenheit und Ausführung der hier zu erwerbenden Wohnung wird ausschließlich durch den Kaufvertrag, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben und Darstellungen bestimmt.

Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Perlach, an der Grenze zum Stadtteil Ramersdorf, im Südosten von München. Altperlach ist in erster Linie ein Wohnviertel, dessen Erscheinungsbild durch schmucke Wohnsiedlungen, einen dörflich anmutenden Ortskern sowie moderne Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Aufgrund der südöstlichen Lage sind die Münchner Hausberge und die Seen des Bayerischen Oberlands – Tegernsee, Schliersee und Chiemsee – über die nah gelegene Autobahn A 8 in nur etwa eineinhalb Stunden zu erreichen. Auch vor Ort in Altperlach gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Eine Runde Jogging im Ostpark, Radfahren durch den Landschaftspark Hachinger Tal, Schwimmen, Fitness und Saunieren im Michaelibad oder Golfen auf den gepflegten Plätzen der Umgebung - es ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Neben dem hohen Freizeitwert Altperlachs weiß auch das kulturelle und kulinarische Angebot vor Ort zu überzeugen. Nur ein paar Schritte von Ihrem Zuhause entfernt, freuen sich traditionsreiche Gaststätten und gemütlichen Biergärten auf Ihren Besuch. Läden, Banken, Schulen, Kindergärten und Sportstätten – alles befindet sich in fußläufiger Entfernung von Ihrer neuen Wohnung. Der Metro-Bus hält in unmittelbarer Nähe und verbindet Sie mit U- und S-Bahn.

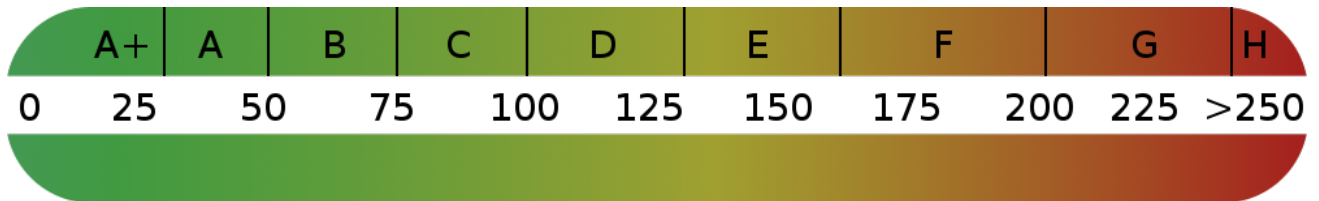
Mit dem Auto brauchen Sie über die Balanstraße nur ca. 20 Minuten bis ins Stadtzentrum.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Einbauküche zur Ablöse



Exposé - Galerie



Gäste-WC



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

