

# Exposé

## Wohngemeinschaft in München

### Sanierte WG mit Balkon (vollmöbliert)



Objekt-Nr. OM-466936

### Wohngemeinschaft

Vermietung: **675 € + NK**

Stempleranger 11  
81737 München  
Bayern  
Deutschland

Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	80 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	1.510 €	Raucher	Nein
Übernahme	Nach Vereinbarung	Geschlecht	Keine Einschr.
Etage	Höher als 5. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig möblierte 4-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten und einladenden Ambiente – ideal für Studenten, Berufspendler oder Wohngemeinschaften.

Wohn- und Schlafbereiche

Jedes der vier Zimmer ist komfortabel ausgestattet mit einem gemütlichen Bett, einem praktischen Schreibtisch mit Stuhl sowie einem geräumigen Kleiderschrank.

Zimmer 4 verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zum Balkon, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Küche

Die voll ausgestattete Küche bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen:

hochwertige Elektrogeräte, Pfannen, Töpfe, Geschirr und diverses Küchenzubehör.

Ein moderner Esstisch mit Stühlen schafft einen gemütlichen Ort zum gemeinsamen Essen und Verweilen.

Badezimmer

Die Wohnung verfügt über ein modernes Bäder:

begehrter Dusche

Waschmaschine

Waschbecken & WC

Wohnkomfort

Helle und moderne Ausstattung in allen Räumen

Praktische Raumaufteilung für individuelles Wohnen

Balkon mit Zugang über Zimmer 4

Erstbezug nach Sanierung

Zimmeraufteilung & Mietpreise:

Zimmer 1: 9 m<sup>2</sup> | 775 € Warmmiete

Zimmer 2: 8 m<sup>2</sup> | 755 € Warmmiete

Zimmer 3 : 16 m<sup>2</sup> | 875€ Warmmiete

Zimmer 4: 22 m<sup>2</sup> | 915 € Warmmiete

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

# Lage

## Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich am Stemplingeranger 13 im Münchner Stadtteil

Ramersdorf-Perlach (Neuperlach) in einer ruhigen, grünen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene Einkaufszentrum PEP (Perlacher Einkaufs Passagen) bietet zudem eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und machen den Standort besonders familienfreundlich.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen U-Bahn-Stationen Neuperlach Zentrum und Therese-Giehse-Allee (U5) gewährleisten eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch der S-Bahnhof Neuperlach Süd ist gut erreichbar und ermöglicht eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und ins Umland. Autofahrer profitieren von der Nähe zum Mittleren Ring, zur A8 sowie zur A99, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz zügig erreichbar sind.

## Freizeit und Erholung

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zahlreiche Grünflächen, darunter der Ostpark, der Perlacher Forst sowie mehrere kleinere Parkanlagen und Grünzüge, laden zu Spaziergängen, Jogging- und Radrunden ein. Sporteinrichtungen, Fitnessstudios und Vereine befinden sich ebenfalls in der Nähe. Auch das Michaelibad sowie weitere Freizeit- und Sportangebote sind gut erreichbar und ergänzen das Angebot für aktive Erholung.

## Kulturelle Highlights

Neben den lokalen Freizeitmöglichkeiten ist die Münchner Innenstadt mit ihrem umfangreichen kulturellen Angebot aus Museen, Theatern, Konzerten und Gastronomie dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet der Stadtteil selbst ein lebendiges, gewachsenes Umfeld mit Stadtteilzentren,

Veranstaltungen und einem hohen Maß an Wohnqualität.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Aussicht



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon 2