



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Provisionsfrei: Traumhaft renovierte 3-Zimmer Wohnung mit West- und Ostbalkon in Neuperlach



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_503	<b>Datum:</b>	23.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Ort:</b>	81735 München - Neuperlach	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	provisionsfrei
---------------	--------------	-------------------	----------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-03-29
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	1969
<b>Befuerung:</b>	Fernwärme	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	138.60 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Sonja Schneider
<b>Straße:</b>	Bahnhofstraße 16 a	<b>Ort:</b>	82152 Planegg
<b>Telefon:</b>	0172-6005967	<b>Faxnummer:</b>	089-54858080
<b>E-Mail:</b>	sonja.schneider@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Helle und top sanierte Wohnung mit West- und Ostbalkon. Die drei Zimmer Wohnung liegt in einem schönen und ruhigen Wohngebiet. Sie ist sehr gut geschnitten. Alle Räumlichkeiten gehen von der großzügigen Diele aus ab. In der Wohnung ist vollflächig ein sehr hochwertiges Holz Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt. Das Badezimmer wurde aufwendig saniert und mit modernen grauen Fliesen ausgestattet.

Flur und Badezimmer sind zudem mit einer indirekten Beleuchtung aufgewertet, was ein angenehmes Raumklima bereitet. Diese können Sie wahlweise Ihrer Stimmung anpassen oder mit einem warmweißen Farbton die Decke bestrahlen lassen.

Die Wohnung wurde 2024 kernsaniert. Stromleitungen, Sicherungskasten, Heizkörper, Beleuchtung, Fußboden, etc. sowie das komplette Badezimmer sind daher im Neuzustand.

Die Wohnung ist aktuell unbewohnt und daher ideal für Selbstnutzer geeignet.

## Lage:

---

Absolut ruhige Wohnlage umgeben von grünen Wiesen und vielen Bäumen.

Neuperlach liegt im Südosten von München und wird durch die großen Gärten und Parkanlagen auch dementsprechend „grüne Wiese“ von München genannt. Dem Namen gerecht werdend, erreichen Sie fußläufig innerhalb von ca. 5 Minuten den Ostpark mit Hachinger Bach und dem Ostparksee.

Dieser bietet einige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, wie das Eisstadion, das Michaelibad, Tennisplätze oder zum Beispiel das Wirtshaus im Michaelgarten.

Angebunden ist das Wohngebiet durch Zahlreiche Bushaltestellen (ca. 150m), sowie die U-Bahn Haltestellen Quiddestraße und Michaelibad. Über die Nahegelegene Auffahrt zur Autobahn A8 und dem mittleren Ring ist auch die Autoanbindung sehr gut.

Schulen, Kindergärten, sowie einige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen auch für Familien keine Wünsche offen.

## Ausstattung:

---

Aufgeteilt ist die Wohnung in ein:

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großem Westbalkon mit Blick in den Hof
- separate Wohnküche mit großem Fenster und neuen Anschlüssen
- geräumiges Schlafzimmer und ein gleichgroßes Arbeitszimmer / Kinderzimmer
- großzügige Diele mit Abstellkammer

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das Wellnessbadezimmer mit Badewanne, Regendusche, WC, modernem Waschbecken und Handtuchheizkörper. Außerdem ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorhanden.

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Sonja Schneider unter der Mobilfunknummer 0172-6005967 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Beispielmöbelierung



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Beispielmöbelierung



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer mit Beispielmöbelierung



Küche



Küche



Küche mit Beispielmöbelierung



Badezimmer



Badezimmer mit Effektbeleuchtung



Badezimmer mit Effektbeleuchtung



Detailaufnahme Badezimmer



Detailaufnahme Badezimmer



Detailaufnahme Badezimmer



Balkon



Boden Balkon



Flur mit Effektbeleuchtung



Flur mit Effektbeleuchtung



Flur mit Effektbeleuchtung



Flur mit Effektbeleuchtung



Grundriss

