



**Sparkassen
Immobilien-Service**

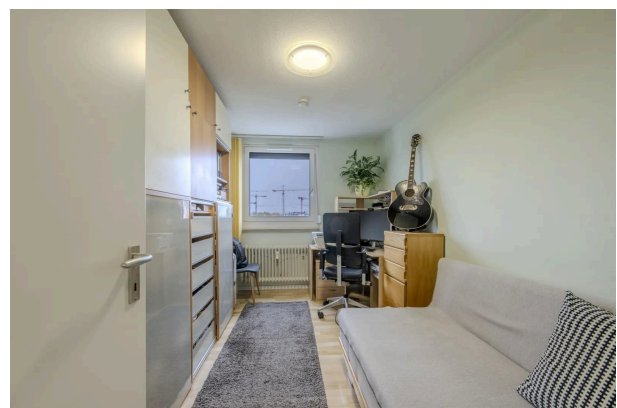
Immobilien-Exposé

**Sofort bezugsfrei: gepflegte 3-Zimmer-
Wohnung mit großzügiger Balkonfläche in
München-Neuperlach**

Objekt-Nr. 1/20/020-021/013076

Wohnung zum Kauf

in 81737 München



Details

Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²	Hausgeld
449.000 €	5.986,67 €	380 €
Wohnfläche	Zimmer	Verfügbar ab
75 m²	3	01.01.2027
Provisionspflichtig	Modernisierungen	Baujahr
Ja	2022	1972
Kategorie	Zustand	Bauweise
Standard	Gepflegt	Massiv
Unterkellert	Bad mit	Küche
Ja	Wanne	Einbauküche
Boden	Fahrstuhl	Gartennutzung
Fliesen, Laminat, Linoleum	Personen	Nein
Käuferprovision		
3,57 %		

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
1	20.000 €

Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei – ideal für alle, die ihren Einzug zeitnah planen und sich den eigenen Wohnraum nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

Der Grundriss überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern sowie einer separaten Küche. Anders als bei offen gestalteten Grundrissen bleiben Küche und Wohnzimmer hier voneinander getrennt. Das schafft klar definierte Wohnbereiche und bietet zu-

gleich vielfältige Möglichkeiten, den Wohn- und Essbereich individuell einzurichten. Sollte man doch die offene Variante bevorzugen lässt sich diese Wand auch entfernen.

Ein besonderes Plus sind die großzügigen Balkonflächen, die den Wohnraum nach draußen erweitern und Platz für eine gemütliche Sitzecke oder eine kleine grüne Oase bieten. Vertikalkmarkisen am Balkon ermöglichen dabei einen zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und unterstreichen das freundliche Wohngefühl. Fenster sowie die Balkontür sind als dreifach verglaste Kunststoffelemente ausgeführt. Außenjalousien an allen Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Regulierung des Lichteinfalls. Auch die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer befindet sich in einem älteren, gepflegten Zustand und bietet die Möglichkeit, es bei Bedarf künftig nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Insgesamt wurde die Wohnung sehr pfleglich behandelt und vermittelt einen ordentlichen Gesamteindruck. Die neuwertige Wohnungseingangstür ist mit Schallisolierung und Einbruchsicherung ausgestattet und ergänzt den Wohnkomfort um wichtige Sicherheitsaspekte.

Auch am Gebäude wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: Die Fassade einschließlich der Balkone wurde saniert. Die Heizungsanlage wurde 2014 modernisiert; die Wärmeversorgung erfolgt über Nahbeziehungsweise Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung. Ein Fahrradabstellraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 18 Wohnungen. Durch die Kombination aus gut nutzbarem Grundriss, gepflegtem Zustand, praktischen Ausstattungsdetails und kurzfristiger Verfügbarkeit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine Bestandsimmobilie in München suchen.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch ein eigenes abschließbares Kellerabteil.

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus 449.000,- € für die Wohnung + 20.000,- € für den TG-Stellplatz. Gesamtkaufpreis 469.000,- €

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Küche mit Fenster
- ruhige Wohnlage
- Balkon/Loggia/Terrasse
- Wasch-/ Trockenraum

- Ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 5. Obergeschoss
- Baujahr 1972
- Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten
- Gepflegter Wohnungszustand
- Separate Küche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar
- Großzügige Balkonflächen
- Fassade einschließlich Balkonen bereits saniert
- Heizungsanlage 2014 modernisiert
- Nah- beziehungsweise Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung
- Möblierung: Einbauküche, sowie Einbauschränke
- Bezugsfrei ab 01.01.2027

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Lage & Umgebung

81737 München-Ramersdorf-Perlach

Im einwohnerstärksten 16. Stadtbezirk im Süd-Osten von München wohnen rund 120.000 Münchner. Der alte Ortskern von Ramersdorf wirkt auch heute noch sehr dörflich, in Perlach ist mit den großen Wohnblöcken von Neuperlach eine der größten deutschen Satellitenstädte entstanden.

Altperlach ist ein ruhiges Wohnviertel. In der Koloniesiedlung Waldperlach ist der ehemalige Ortsmittelpunkt um seine berühmte Wallfahrtskirche heute durch den Mittleren Ring und die Zufahrt zur Autobahn Salzburg von den umliegenden Wohngebieten getrennt. Ramersdorf-Perlach ist mit S- und U-Bahn sowie Trambahn und Bus sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

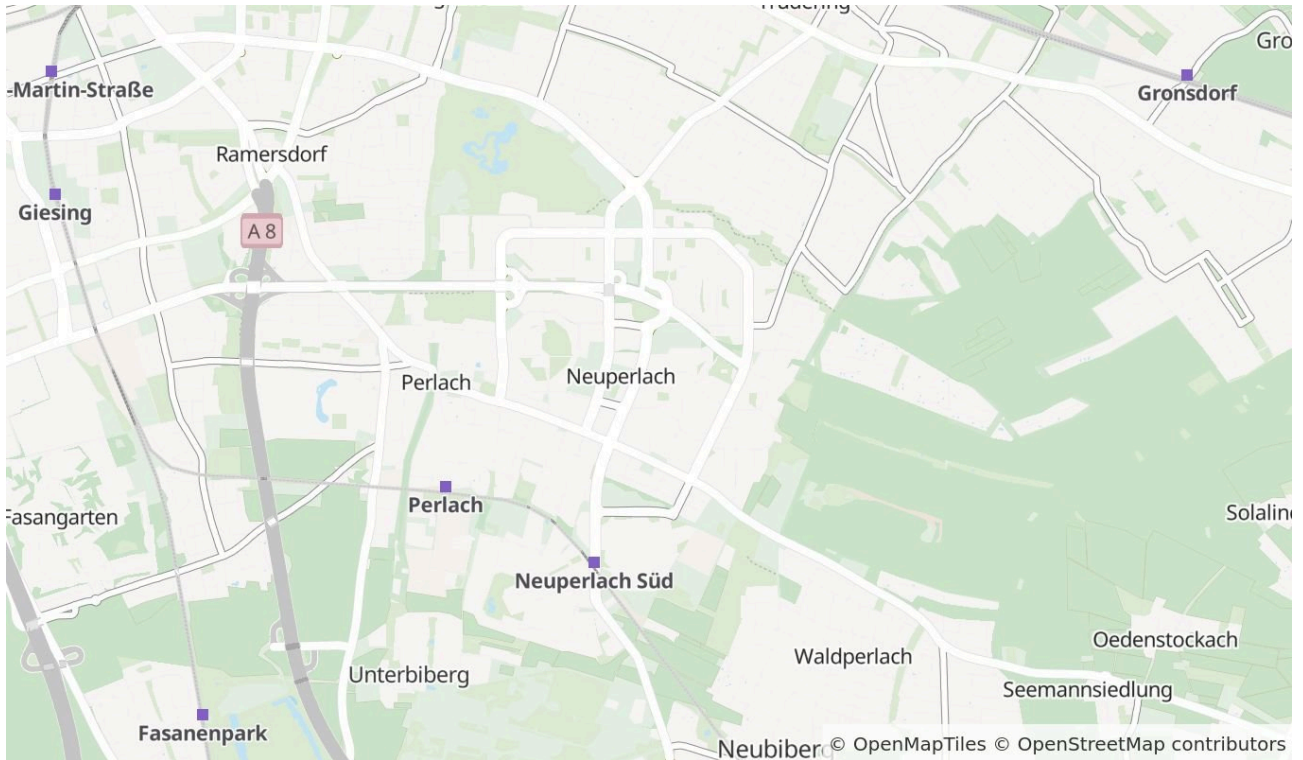
Die Einfamilienhaus-Bebauung im südlichen Teil von Ramersdorf geht nach Norden hin in dichtere Geschossbebauung über, mit zahlreichen genossenschaftlichen Wohnanlagen. Nach dem ersten Spatenstich für Neuperlach im Jahr 1967 entstanden hier im Verlauf von 25 Jahren rund 23.000 Wohnungen für rund 55.000 Einwohner.

Bahnhöfe der S- und U-Bahn verbinden Neuperlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Regi-

on.

Mit dem Ostpark und dem Perlach-Park gibt es aber insbesondere für die Bewohner der Entlastungsstadt auch schöne Grünflächen zur Freizeitgestaltung.

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt sind Familienhaushalte mit Kindern in Neuperlach besonders stark vertreten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

17.11.2032

Ausstellungsdatum

18.11.2022

Endenergiebedarf

138 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1970

Wesentlicher Energieträger

Fernwärme, Nahwärme

Befeuerungsart

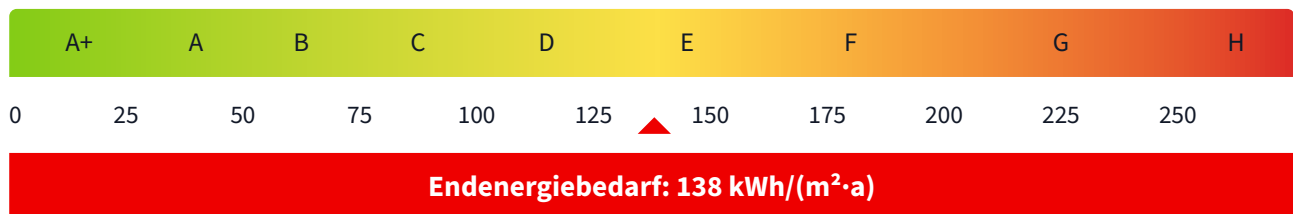
Fernwärme

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





KI-bearbeitet: Balkon



Eingangsbereich



Gästezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



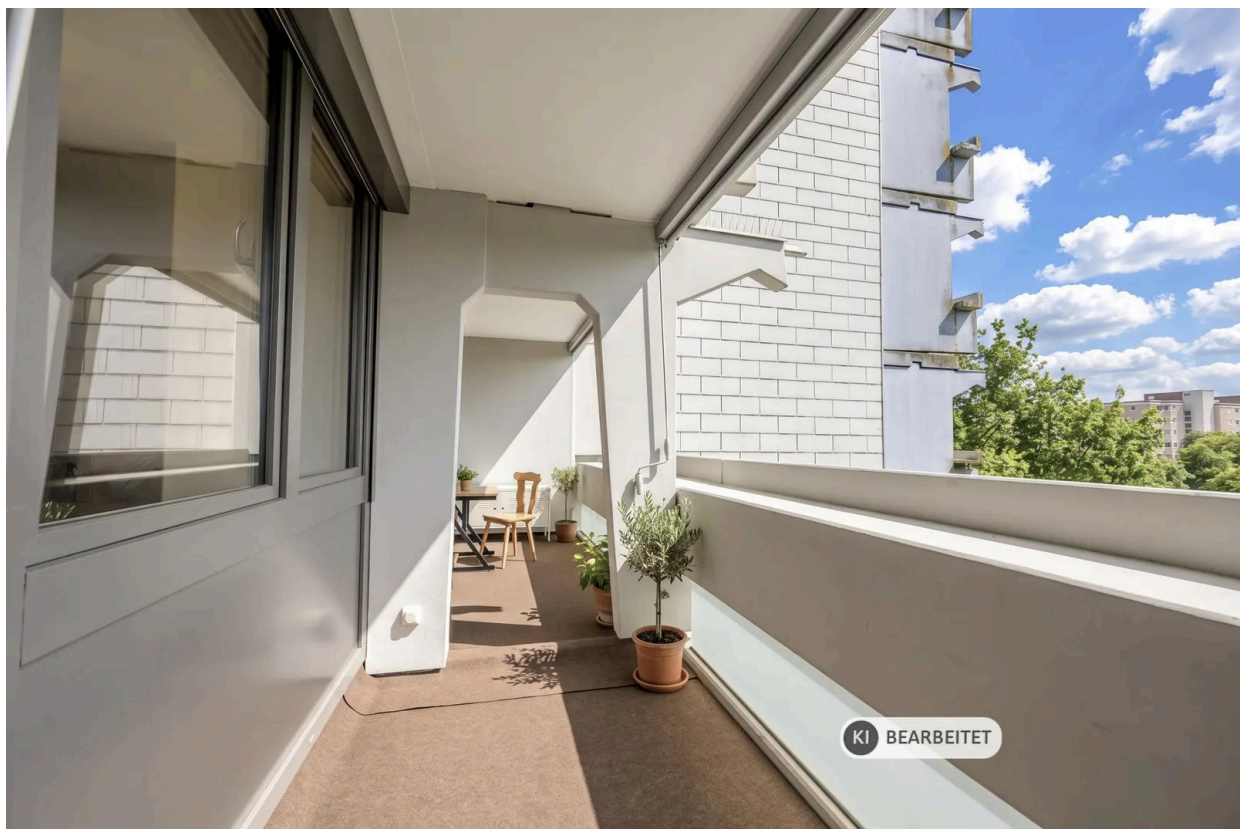
Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



KI-bearbeitet: Balkon



Hausansicht



Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH



5. Obergeschoss

Kontakt

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Ungererstraße 75

80805 München

Telefon: 089 2167-59617

E-Mail: Joel.Reyle@sis.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Joel Reyle

Impressum

www.sis.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.sis.de

Diese Immobilie online

www.sis.de/immobilie/sofort-bezugsfrei-gepflegte-3-zimmer-wohnung-mit-grosszuegigen-balkonflaechen-in-muenchen-neuperlach

