

Exposé

Penthouse in München

3-Zimmer-DG-Whg, Lift, "Penthouse-Stil", Neubau, 115 m², München-Waldperlach, im Märchenviertel



Objekt-Nr. **OM-235627**

Penthouse

Vermietung: **2.585 € + NK**

Telefon: 01520 1656838

Salzmannstraße 1
81739 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Baujahr | 2022 | Mietsicherheit | 7.755 € |
| Etagen | 2 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 3,00 | Übernahmetermin | 01.08.2024 |
| Wohnfläche | 115,40 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Nutzfläche | 135,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Badezimmer | 2 |
| Nebenkosten | 100 € | Etage | 2. OG |
| Heizkosten | 150 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Summe Nebenkosten | 250 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die modern und gehoben ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Penthouse-Stil mit Balkonen (süd/west -süd/ost. ausgerichtet) verfügt über einen exklusiven Grundriss und ist die einzige Wohnung im Dachgeschoss.

Sie erreichen diese entweder über das mit hochwertigem Naturstein ausgestattete Treppenhaus oder über den Lift, welcher mit eigenem Schlüssel nur für Sie direkt in die Wohnung führt.

Durch die großzügige Raumaufteilung, den bodentiefen Fenstern und der maximalen Raumhöhe von ca. 3,50 m vermittelt diese Wohnung einen besonders edlen Flair. Diese Wohnung überragt alle umliegenden Gebäude und gestattet einen ungehinderten Blick in alle Himmelsrichtungen, gleichzeitig ist sie nicht einsehbar.

Die jeweiligen Bereiche können durch Schließen der zusätzlich vorhandenen Schiebetüren unterteilt werden.

Über die geräumige Diele erreichen Sie in den großzügigen hellen Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche, anschließendem Balkon und einem zusätzlichen französischen Balkon mit Austritt am großen Erker.

Die Wohnung verfügt über ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit heller Ankleide und ein lichtdurchflutetes Master-Tageslichtbad „en suite“, welches mit seiner eleganten Ausstattung zur Entspannung einlädt (bodengleiche Dusche „tropical-rain-shower“, Echtglas-Duschkabine, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet). Vom Schlafzimmer aus erreichen Sie den zweiten Balkon in Richtung Osten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein zweites großzügiges Schlafzimmer mit einem modern ausgestatteten Duschbad mit Echtglas-Duschkabine.

Ein weiteres besonderes High-Light dieser Wohnung ist die komplette Ausstattung mit hochmodernen energiesparende LED-Einbaustrahlern.

Einzugstermin:01.08.2024

Ausstattung

Weitere Ausstattungen:

- Das Dach über dieser Wohnung wurde nach den neuesten energetischen Möglichkeiten gem. EnEV wärmegeklämt, dadurch ist das Raumklima, auch in den heißen Sommermonaten, hervorragend.
- beide Tageslichtbäder sind modern gefliest mit zusätzlicher Handtuchheizung ausgestattet. Das Duschbad verfügt über einen Anschluss für Wasch-/Trockner.
- Alle Wohnungen verfügen über eine energiesparende dezentrale Lüftungsanlage (Wärmerückgewinnung in den Wintermonaten), welche zusätzlich für perfektes Raumklima sorgt.
- Alle Räume sind vollflächig mit Fußbodenheizung ausgestattet und einzeln regulierbar.
- Die Böden werden mit hochwertigen Fliesen/Feinsteinzeug und Echtholzparkett ausgestattet
- Bodentiefe Fenster (3-fach wärmeschutzverglast und Sicherheitsschließteilen)
- Elektrisch betriebene Rollos in allen Räumen
- Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

Das Gebäude (5-Familienhaus)

- ist ökologisch und nachhaltig konzipiert, dies spiegelt die besonders energieeffiziente Haustechnik wider (Niedrigenergiehaus KfW 55 gem. aktuellem Gebäudeenergiegesetz).

- verfügt über einen Lift, welcher besonders energiesparend und wartungsfreundlich ist (Hydraulik-Technik).
- wird über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher beheizt (erneuerbare Energie) und ist somit unabhängig von Gas- oder Öllieferanten.
- ist radon-sicher gebaut (<https://baubiologie-magazin.de/radonsicheres-bauen-ist-gesetzliche-vorschrift/>) mit Be- und Entlüftung der Räume.
- ist barrierefrei zugänglich
- verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage
- ist mit einer überdurchschnittlichen modernen Elektroausstattung ausgestattet, alle Wohnungen sind für Homeoffice bestens geeignet.
- verfügt über Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung
- wurde mit optimalem Schallschutz konzipiert

Alle Terrassen und Balkone sind vorbereitet für die Anbringung einer elektrischen Markise

Im Eingangsbereich gibt es ein Fahrradhaus ebenso ist dort ein kleiner Spielplatz angelegt - für die kleinsten Bewohner des Hauses

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Zu Fuß ist die Buslinie 55 in wenigen Minuten zu erreichen, welcher Sie zur U-Bahnstation Neuperlach-Zentrum (U 5) bringt.

Ebenso können Sie den Bahnhof „Neubiberg“ der S-Bahn-Linie (7) in wenigen Minuten zu Fuß erreichen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie in 25 Minuten die Münchner Innenstadt

Die Autobahnauffahrt zur A99 Salzburg/Nürnberg ist nur 10 Minuten entfernt.

Den Flughafen München erreichen Sie mit dem PKW in ca. 30 Minuten.

Freizeitangebote:

- Der Umweltgarten mit Wochenmarkt und Klein-Tiergarten.
- Das „Heidi-Bergerl., am Waldheimplatz für die Kleinen
- Schoppenhauer-Wald
- Bauern-Wald
- Im Gefilde befindet sich der Kletter- und Skateplatz mit den Hui-Spielplätzen
- Die ehemalige Flugplatz-Landebahn wurde zum Skate-/Radl-/Freizeitpark umgestaltet und erstreckt sich von Neubiberg bis Unterhaching
- Bike-Park Putzbrunn
- Golfplatz Harthausen-Grasbrunn
- Golf Range-München Kirchstockach/Brunnthal
- Jochen Schweizer Arena Taufkirchen

•Phönix Schwimmbad

•Steinsee

•Kastenseeoner See

Betriebe/Arbeitgeber:

Mercedes Automobile

Generali-Versicherung

ERGO-Versicherung

Wacker Chemie AG

Bosch-Siemens-Hausgeräte

Siemens

Deutsche Rentenversicherung

Infineon Technologies AG Neubiberg

Universität der Bundeswehr Neubiberg

Airbus Ottobrunn

Industriepark Brunnthall mit Metro, IKEA, Baumärkten uvm.

Lage

Die gehobene familienfreundliche Lage im Märchenviertel von München (Waldperlach) lässt keine Wünsche offen.

Hier finden Sie Ruhe und Entspannung und sind dennoch schnell in der Innenstadt.

In der näheren Umgebung erreichen Sie - vieles auch zu Fuß -

Ärzte, ärztliche Versorgungszentren, Krankenhäuser, Apotheken, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, E-Fahrzeugladesäulen,

Tankstellen, ebenso das beliebte „PEP“, die „Perlacher Einkaufs Passagen“,

Schulen – Gymnasien, Realschule, Grundschulen, Europäische Schule

Kindergärten/Hort, Musikschulen – die Volkshochschule Neubiberg

Gaststätten: wie z. B.: Biergarten „Leiberheim“, die Bar „Die 2“, Eisdielen, Bistros und Cafe´s, italienische, griechische und asiatische Restaurants

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 25,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Gebäudezugangsbereich

Exposé - Galerie



Fahrradabstellhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Gebäude Vorgarten



Gebäude Vorgarten 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Lift



Direkter Liftzugang zur Whg

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_Bild 1

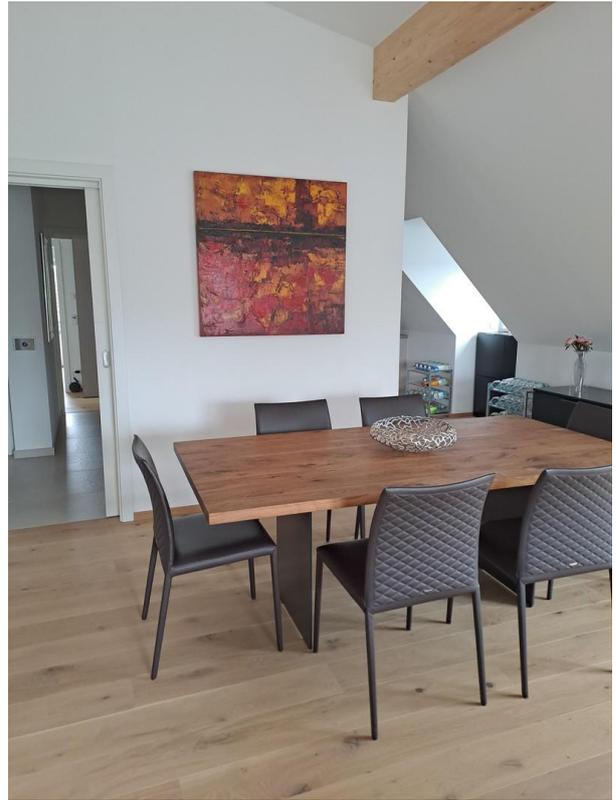


Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Wohnzimmer_Essplatz



Einbauküche Bild 1

Exposé - Galerie



Einbauküche Bild 2



Flur № 1

Exposé - Galerie



Ankleide



Masterbad Bild 1

Exposé - Galerie



Masterbad Bild 2



Masterbad Bild 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 3



Flur № 2 Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Duschbad_Bild 1



Duschbad_Bild 2

Exposé - Galerie



Duschbad_Bild 4



Duschbad_Bild 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro_Bild 1



Kinderzimmer/Büro_Bild 2

Exposé - Galerie



Ärzte und Apotheke



Einkaufsmöglichkeit



Geldautomat

Exposé - Galerie



Biergarten u. Volkstheater



S-Bahnhof Neubiberg



Bäckerei u. Cafe

Exposé - Galerie



Spezialitäten

Exposé - Grundrisse



Außenanlagen

Exposé - Grundrisse



Grundriss "Penthouse-Stil"

Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung
2. Mieterselbstauskunft

Flächenberechnung, Dachgeschoss-Wohnung (Süd-Ost/Süd-West) Nr. 5

in 81739 München, Salzmannstraße 1

| Wohnfläche Wohnung 5, DG | m ² | m ² |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Abstell. | | 2,06 |
| Diele | | 6,43 |
| Ankleide | | 8,69 |
| Schlafzimmer | | 15,32 |
| Master-Bad (en suite) | | 12,41 |
| Balkon 50 % v. 5,253 m ² | 5,26 | 2,63 |
| Wohnen/Essen | | 44,41 |
| Balkon 50 % v. 5,32 m ² | 5,32 | 2,66 |
| Franz. Balkon/Austritt Erker | 0,75 | 0,38 |
| Flur | | 2,80 |
| Duschbad | | 5,00 |
| Gast/Kind | | 12,91 |
| Wohnfläche gesamt | | 115,70 |

*Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um ca.-Angaben

Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/Lage:

ab dem _____ oder bereits/erst ab dem _____ interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

| | Mietinteressent/in | Mitmieter |
|---|--------------------|-----------|
| Name, Vorname (ggf. Geburtsname) | | |
| Familienstand | | |
| Geburtsdatum | | |
| aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort | | |
| Telefon-Nummer/Mobilfunk | | |
| Email-Adresse (freiwillig) | | |
| ausgeübter Beruf | | |
| mtl. Nettoeinkommen | | |
| derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt? | | |
| derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon | | |

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen nein ja

| Name, Anschrift | Geburtsdatum | Verwandtschaftsverhältnis |
|-----------------|--------------|---------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |

| | Mietinteressent/in | | Mitmieter | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen? | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben? <small>(Falls ja, wann?)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet? <small>(Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? <small>(Falls ja, wann?)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet? <small>(Falls ja, wann?)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kautions? <small>(Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? <small>(Falls ja, Zweck angeben)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Beabsichtigen Sie weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen? | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |

I. Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

| |
|------------|
| Ort, Datum |
|------------|

Mietinteressent/in

Mitmieter
