

# Exposé

## Wohnung in München

### Erstbezug nach Sanierung, Schöne 1 Zimmer Wohnung Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-312120**

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Annette Kolb Anger 13  
81737 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	11	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	187 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung wird aktuell saniert und wird voraussichtlich Ende 2024 bezugsfertig sein. Bei den Fotos handelt es sich um eine beispiel Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

Ausstattungsdetails:

Erneuerung Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Neue Elektroverteilung mit E Check und Steckdosen und Lichtschalter.

Neue Türzargen mit Türen.

Wände glatt gespachtelt.

Parkettboden Eiche.

Neue Einbauküche.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis:

Dieses Angebot erfolgt sowohl für den Eigentümer als auch für den Interessenten freibleibend.

Erstellt nach bestem Wissen, dies sind reine Vorabinformationen, als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

## Lage

Neuperlach ist ein lebendiger Stadtteil im Südosten Münchens, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das Straßennetz auszeichnet. Der Stadtteil wurde in den 1960er Jahren als modernes Wohngebiet entwickelt und bietet eine attraktive Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen sowie umfangreiche Freizeitmöglichkeiten.

Neuperlach verfügt über eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere U-Bahn-Stationen, darunter Neuperlach Süd (U- und S-Bahn) und Neuperlach Zentrum (U-Bahn), ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Münchner Stadtzentrum. Von Neuperlach Süd aus erreichen Sie den Marienplatz in etwa 15 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Buslinien, die den Stadtteil engmaschig erschließen.

Für Autofahrer ist Neuperlach ebenfalls ideal gelegen. Über die nahegelegene A8 und den Mittleren Ring gelangt man schnell in alle Richtungen Münchens sowie zu den umliegenden Autobahnen A8, A99 und A995, die den Stadtteil mit dem Münchner Umland verbinden. Auch der Münchner Flughafen ist in etwa 30 Minuten zu erreichen.

Neuperlach bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Das PEP Einkaufszentrum (Perlacher Einkaufs Passagen) ist das größte Einkaufszentrum im Stadtteil und beherbergt zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Modeboutiquen und Dienstleister sowie ein breites gastronomisches Angebot. Zusätzlich sind in den umliegenden Wohnvierteln kleinere Einkaufszentren und Supermärkte wie REWE, Aldi und Lidl bequem zu Fuß erreichbar.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet Neuperlach zahlreiche Grünflächen und Parks. Der Ostpark ist ein beliebter Naherholungsort mit weitläufigen Spazierwegen, einem See und Spielplätzen. Im Sommer lädt das Michaeliabad, eines der größten Freibäder Münchens, zur

Abkühlung ein. Darüber hinaus gibt es vielfältige Sportmöglichkeiten, unter anderem in den zahlreichen Fitnessstudios, Sportvereinen und auf den Sportplätzen des Stadtteils.

Kulturell Interessierte finden im Kulturhaus Neuperlach ein abwechslungsreiches Programm mit Konzerten, Theateraufführungen und Ausstellungen.

Insgesamt zeichnet sich Neuperlach durch seine optimale Lage, die hervorragende Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitangebote aus, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

