

# Exposé

## Maisonette in München

**Exklusive 3-Zimmer-Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung  
mit Privatgarten - sehr gehobene Ausstattung - top**



Objekt-Nr. **OM-328714**

### Maisonette

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:  
Anastasios Aslanidis

81739 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	421 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie können diese attraktive 3 Zimmer-Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung in Waldperlach mit privatem Garten (ca. 80 qm) erwerben, die durch eine luxuriöse Innenausstattung besticht. Die Wohnfläche ist ca. 80 qm, die Wohn-/Nutzfläche liegt bei ca. 105 qm.

Ein moderner Fahrstuhl liegt vor, um vom Erdgeschoss zum Keller und zur Tiefgarage problemlos zu gelangen. Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Keller mit genügend Stauraum und ein Auto-Tiefgaragen-Stellplatz mit Wallbox (kein Duplex). Das Hausgeld beläuft sich auf derzeit 421,00 € im Monat. Die Gewährleistung vom Bauträger ist noch über 2,5 Jahre gültig.

## Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Innenausstattung, sowie der sehr gepflegte Privatgarten (ca. 80 qm) mit einer integrierten Bewässerungsanlage, einem Mähroboter sowie einer 6 Meter breiten Markise von Markilux, die elektrisch betrieben wird. Der Garten ist umzäunt und mit einer Hecke, Bäumen und verschiedenen Pflanzen bepflanzt.

In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine hochwertige Einbauküche der Marke Musterring mit Geräten von Miele, Bora, Siemens und Bosch. Der Wohn-/Ess- und Küchenbereich ist mit Raffstores der Marke Roma mit Z-Lamellen ausgestattet. Die restlichen Räume im Erdgeschoss sind mit Rolläden ausgestattet. Das Badezimmer weist eine exklusive Sanitärausstattung von Villeroy & Boch auf. Die Unterputzarmaturen sind von Grohe. Dazu gibt es eine bodengleiche Dusche mit einer Regenduschenfunktion. Im Flur ist ein Einbauschrank integriert. Zudem sind hochwertige integrierte LED-Deckenspots in Edelstahl verbaut.

Die Wohnung ist in allen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht aus hellgrauen großformatigen Feinsteinzeugfliesen 60 x 60 cm. Im Badezimmer sind Fliesen mit den Maßen 120 x 60 cm eingebaut. Das 3. Zimmer im Untergeschoss weist einen Echtholz-Parkettboden inkl. Fußbodenheizung auf. Zum 3. Zimmer gelangt man über die Holzterrasse, die mit einem großzügigen Luftraum ausgestattet ist. Der offene Treppbereich wird durch 2 LED Wandleuchten in Szene gesetzt.

Weitere Highlights:

- Hochwertige Massivbauweise in Ziegelbau (30 cm stark, gefüllt mit umweltfreundlichen EPS-Perlen mit sehr gutem Wärmeschutz)
- Aluminium/Kunststofffenster der Marke Internorm (Farbe: Innen Weiß und außen Anthrazit) 3-fach Verglasung
- Innenwände der Wohnräume: Oberfläche aus Glattputz Qualität 3
- Großzügige lichtdurchflutete Wohnung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit digitaler Einzelraumregelung (Temperaturgenau)
- Holzterrasse zum 3. Zimmer mit großzügigem Luftraum und 2x LED-Wandleuchten
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung im Abstellraum
- Video-Gegensprechanlage
- Terrassenbereich ca. 16 qm groß
- Gartenwasseranschluss mit ½“ Auslaufventil und Frostsicherung
- Privates Eingangstor zum Garten
- 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils nur 4 Wohnungen auf einem ca. 1.200 qm großen Grundstück, welches absolut ruhig gelegen ist.
- Kleine Eigentümergemeinschaft aus 5 Personen für 8 Wohnungen (sehr gutes Miteinander und positive Stimmung)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Immobilie ist aufgrund ihrer Größe und ihrem Grundriss ideal für den Eigennutz oder als Kapitalanlage zu verwenden.

## Lage

Märchenhafte Lage im Märchenviertel Waldperlach in München

Die Wohnung wurde 2022 in einer der ruhigsten und schönsten Lagen des Münchener Süd-Osten gebaut. Das Märchenviertel in Waldperlach gehört seit den 30er-Jahren zu München und hat sich rund um den bekannten Biergarten „Leiberheim“ entwickelt.

Die Eigentumswohnung liegt im Zentrum des eingewachsenen und absolut ruhig gelegenen Märchenviertels. Das besondere hierbei ist, dass das Märchenviertel durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Durch die Nähe zu den Bergen, den Seen im Münchner Umland und den lokalen Ausflugszielen bietet diese Lage einen sehr hohen Freizeitwert. Der bekannte Landschaftspark Hachinger Tal sowie der Umweltgarten in Neubiberg, mit deren vielen Tieren, locken Jung und Alt in die Natur.

Schulen, Kindergärten, Vereine, und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte wie Edeke, Rewe und das Drogeriegeschäft Rossmann liegen alle in Geh- oder Radweite.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung verschiedene Bushaltestellen, mit denen man in wenigen Minuten die U-Bahn erreichen kann. In Gehweite befindet sich auch die S-Bahn (S5) in Neubiberg, mit der man ohne Umstieg zum Ostbahnhof, zum Marienplatz bis hin zum Hauptbahnhof fahren kann. Die Autobahn A8 sowie A99 sind ca. 8 km. von der Wohnung entfernt.

Damit vereint sich hier das Beste aus dem Stadtleben und dem Charm des ländlichen Gartenstadtcharakters, um Energie zu tanken.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Garten /Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



Wohn-/Ess-/Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



Wohn-/Ess-/Küchenbereich

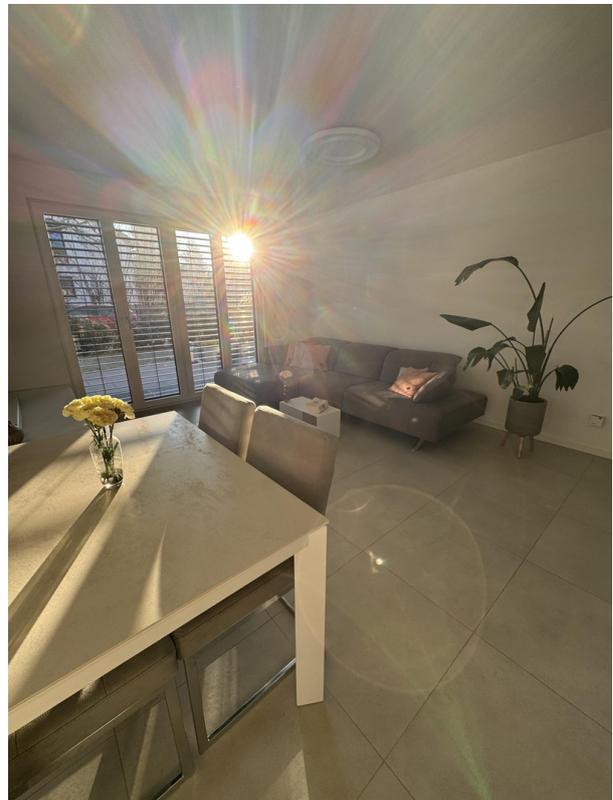
# Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



Wohn-/Ess-/Küchenbereich

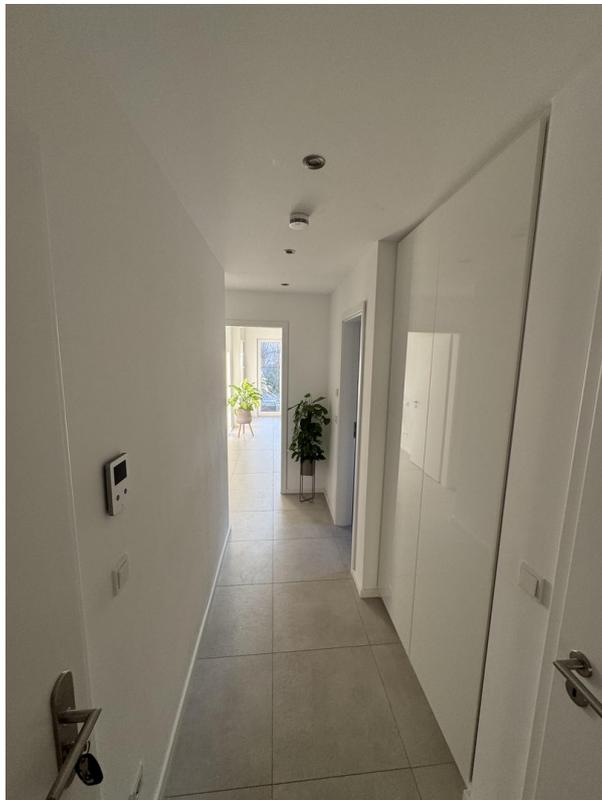


Wohn-/Ess-/Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro oder Schlaf-/Kinderzimmer



Büro oder Schlaf-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

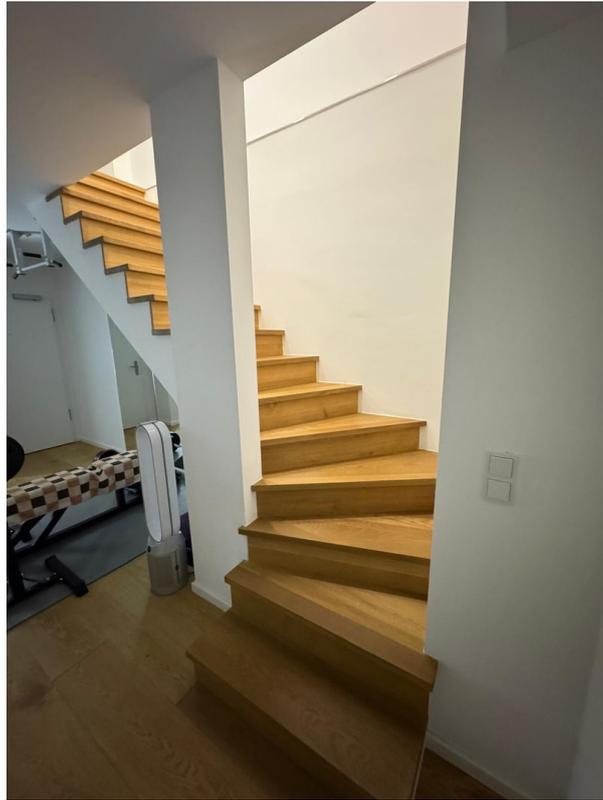


Büro oder Schlaf-/Kinderzimmer



Treppenbereich mit Luftraum

# Exposé - Galerie

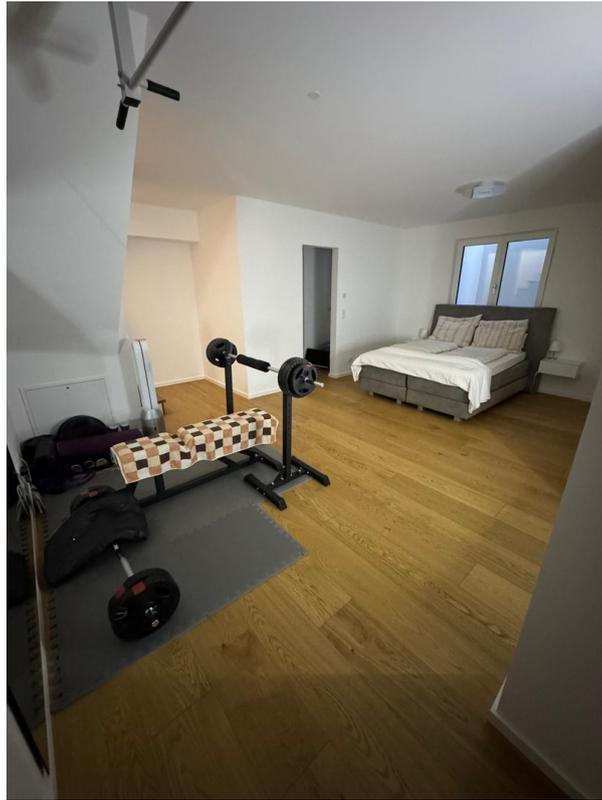


Treppe zum 3. Zimmer

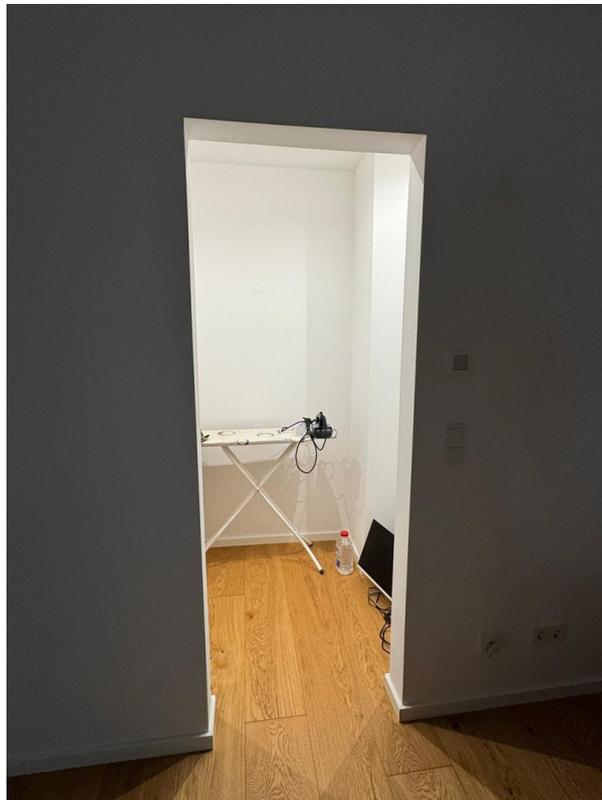


3. Zimmer mit Nebenraum

# Exposé - Galerie

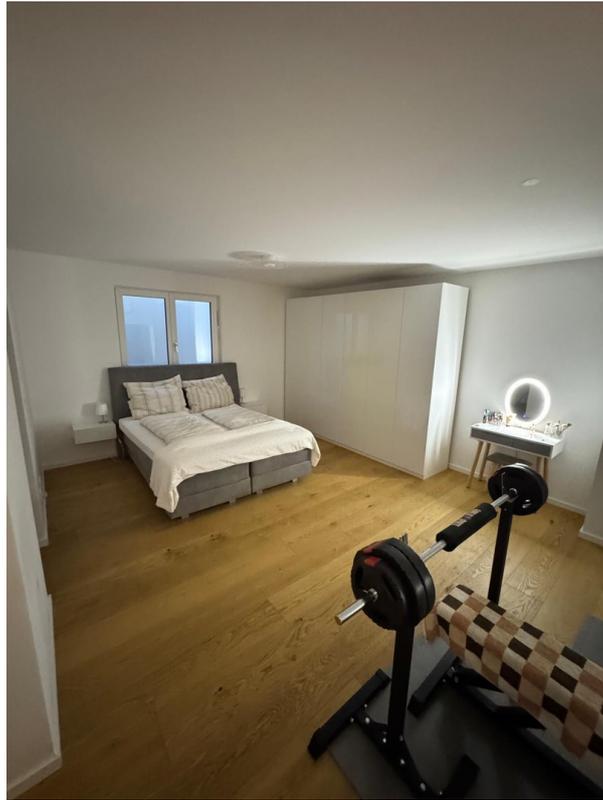


3. Zimmer mit Nebenraum



3. Zimmer mit Nebenraum

# Exposé - Galerie



3. Zimmer mit Nebenraum



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

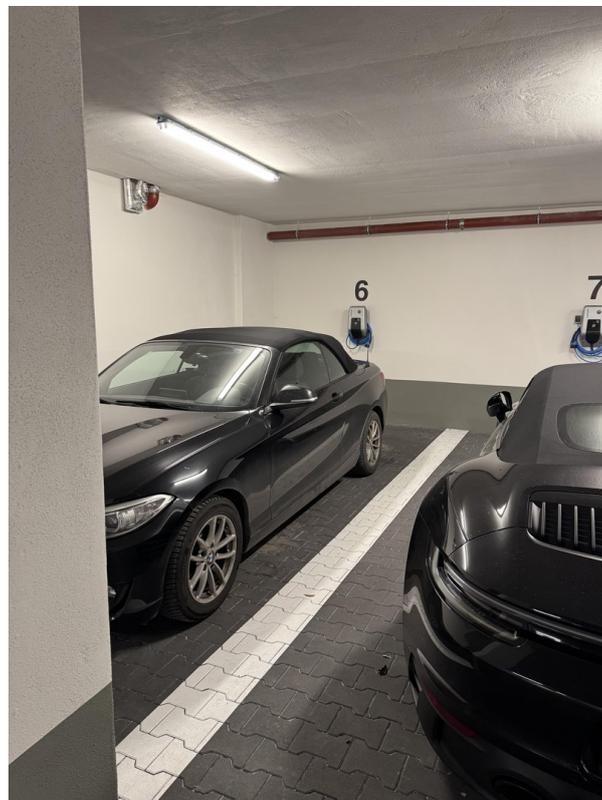


Fahrstuhl

# Exposé - Galerie

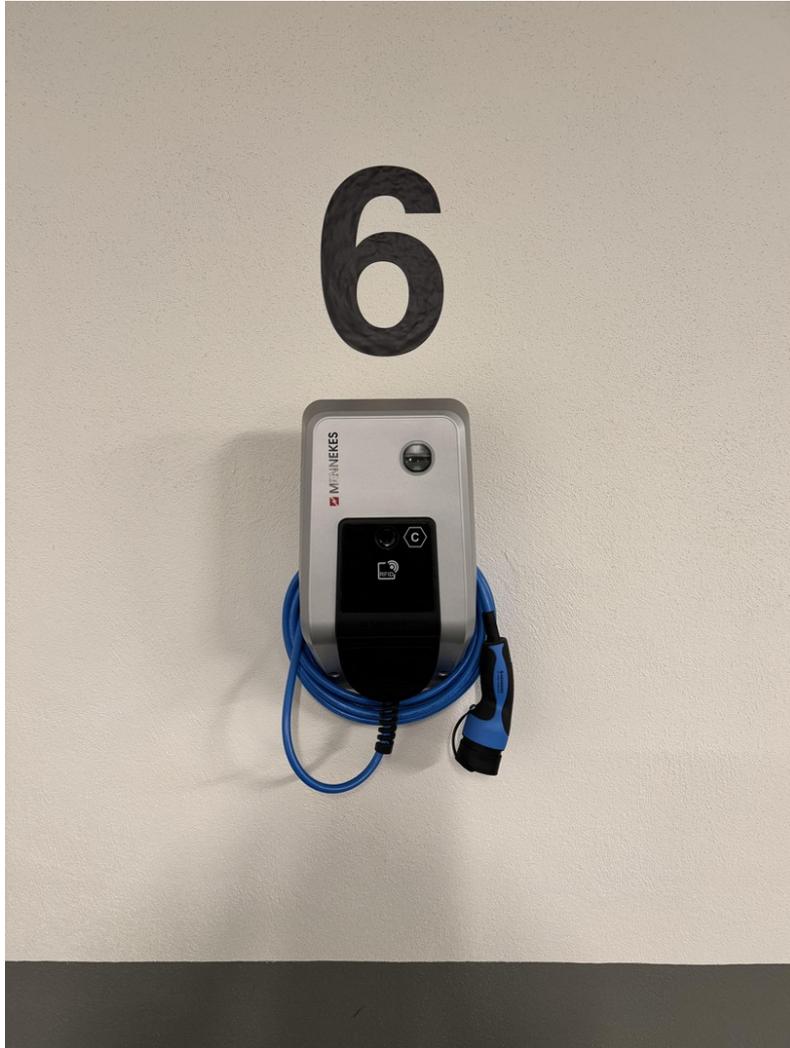


Fahrstuhl



Tiefgaragenstellplatz № 6

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz Wallbox