

München

# Ihr neues Zuhause in Neuperlach: 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und idealer Lage!

Property ID: 25094001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,19 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25094001 - 81735 München

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25094001 - 81735 München

## At a glance

Property ID	25094001	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 93,19 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Equipment	Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25094001 - 81735 München

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25094001 - 81735 München

## The property



Property ID: 25094001 - 81735 München

## The property



Property ID: 25094001 - 81735 München

## The property



Property ID: 25094001 - 81735 München

## The property





Property ID: 25094001 - 81735 München

## The property



Property ID: 25094001 - 81735 München

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25094001 - 81735 München

## A first impression

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung in Neuperlach bietet alles, was das Herz begehrt, und ist der ideale Ort, um sich ein Zuhause voller Lebensqualität zu schaffen. Hier vereinen sich durchdachte Raumgestaltung und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Ideal für Familien, Paare oder alle, die einen besonderen Ort für sich und ihre Lieben suchen. Die Wohnung überzeugt mit einer perfekten Aufteilung: Im Zentrum steht das helle Wohnzimmer, das mit seinem direkten Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon begeistert. Genießen Sie hier die ersten Sonnenstrahlen des Tages oder starten Sie Ihren Morgen mit einem Frühstück im Freien. Das Esszimmer bietet reichlich Platz für gesellige Mahlzeiten und gemeinsame Stunden. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer liegen angenehm ruhig zum Innenhof und sind nach Westen ausgerichtet. Beide Räume profitieren von warmem Nachmittags- und Abendlicht, wodurch eine behagliche Atmosphäre entsteht, in der Sie sich entspannen und wohlfühlen können. Ein weiteres Highlight ist hier der zweite Balkon, der vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Hier können Sie nach einem langen Tag den Sonnenuntergang genießen oder sich in Ihrer persönlichen kleinen Oase vom Alltag erholen. Der Aufzug im Haus sorgt dafür, dass Sie Ihre Wohnung bequem und barrierefrei erreichen – egal ob mit Einkäufen, Kinderwagen oder Gepäck. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Nie wieder Parkplatzsuche oder eisiges Kratzen im Winter, hier beginnt der Komfort schon vor der Haustür. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch ein Zuhause, das auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Leben in einem gemütlichen Umfeld zu gestalten. Ob Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder einfach nur Entspannen – diese Wohnung bietet den perfekten Rahmen dafür. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25094001 - 81735 München

## Details of amenities

- Wohnung im 3. OG gelegen
- Perfekter Grundriss
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Schlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon
- Wohnzimmer mit Zugang zum Ostbalkon
- Separate Küche
- Bad mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC
- Abstellkammer
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Großzügige Grünanlagen in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende Anbindung

Property ID: 25094001 - 81735 München

## All about the location

Neuperlach zählt zu den gefragten Wohnlagen Münchens und bietet eine optimale Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind bequem erreichbar, während Parks und Grünflächen in der Umgebung für Freizeit und Erholung sorgen. Die Wohnung ist hervorragend an das Münchner Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene U-Bahn-Station Quiddestraße (U5) bringt Sie in wenigen Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Auch Bus- und Tramverbindungen sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Mobilität in alle Richtungen erleichtert. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A8 und dem Mittleren Ring schnelle Verbindungen innerhalb und außerhalb der Stadt. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das PEP-Einkaufszentrum, das mit Supermärkten, Fachgeschäften und Gastronomieangeboten keine Wünsche offenlässt. Kleine Bäckereien, Cafés und Restaurants bieten zusätzliche kulinarische Vielfalt. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar, sodass Sie im Alltag bestens versorgt sind. Neuperlach ist besonders für Familien attraktiv. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Grünflächen in unmittelbarer Nähe laden zum Entspannen und Erholen ein. Der nahegelegene Ostpark bietet weitläufige Spazierwege, Wiesen und einen idyllischen See, ideal für Freizeitaktivitäten im Freien. Auch Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, sei es beim Joggen, Radfahren oder im nahegelegenen Schwimmbad Michaelibad. Hier wohnen Sie in einem Stadtteil, der nicht nur praktisch, sondern auch lebenswert ist.

Property ID: 25094001 - 81735 München

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25094001 - 81735 München

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Munich - East  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)