

München

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

CODE DU BIEN: 25094001



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,19 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25094001	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 93,19 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Aménagement	Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1969		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25094001 - 81735 München

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 Munich - Est  
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)