

81739 München

Sofort einziehen! Phantastische 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Garten im begehrten Waldperlach



Kaufpreis  
**1.045.000 €**

Wohnfläche  
**102,2 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nutzfläche          | 120,5 m²  |
| Wohnfläche          | 102,2 m²  |
| Zimmer              | 3         |
| Gartenfläche        | 198,42 m² |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Badezimmer          | 2         |
| Schlafzimmer        | 2         |
| Stellplätze         | 1         |

Preise & Kosten

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Kaufpreis                          | 1.045.000 € |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 3500        |
| eis                                | 0.0         |

Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 09.07.2035  |
| Ausstelldatum        | 2025-07-10  |
| Endenergiebedarf     | 16.4        |
| Primär-Energieträger | Strom       |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

Ausstattung

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Bad                    |                             |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett          |
| Gäste-WC               | ja                          |
| Fahrradstuhlfahrer     | Personen-Fahrradstuhlfahrer |
| Befeuerung             | Elektro                     |
| Abstellraum            | ja                          |
| barrierefrei           | ja                          |
| unterkellert           | JA                          |
| Gartennutzung          | ja                          |
| Stellplatzart          | Tief-Garage                 |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN                 |

Objekt-Titel

Sofort einziehen! Phantastische 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Garten im begehrten Waldperlach

Lage-Beschreibung

Das Waldperlacher Märchenviertel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Südosten. Die gewachsene Nachbarschaft, die zahlreichen Grünflächen und die angenehme, ruhige Atmosphäre machen diesen Stadtteil zu einem idealen Ort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von den Vorzügen der Landeshauptstadt profitieren möchten.

Online-ID:  
NBLPZFUC

Objekt-Nr.:  
Hegel | 2



Nur wenige Minuten entfernt laden der Landschaftspark Hachinger Tal, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zur Erholung im Grünen ein. Der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Traditionsbiergarten „Leiberheim“ prägt das Viertel seit Jahrzehnten und verleiht ihm seinen besonderen bayerischen Charme.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und verbinden das Viertel schnell mit der U-Bahn-Linie U5 sowie dem S-Bahnhof Neubiberg. Mit dem Auto erreichen Sie über die Putzbrunner Straße und die A99 in kurzer Zeit sowohl die Münchner Innenstadt als auch das gesamte überregionale Autobahnnetz.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu den attraktivsten Naherholungs- und Ausflugszielen Oberbayerns. Ob Tegernsee, Chiemsee oder die Bayerischen Alpen – zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind für spontane Wochenendtrips schnell erreichbar.

Waldperlach verbindet damit auf ideale Weise ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt und einem hohen Freizeitwert.

## **sonstige Angaben**

---

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln – zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

Bei der Ausstattung dieser Immobilie wurde konsequent auf Premium-Qualität und Langlebigkeit gesetzt:

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
  - in allen Wohnräumen edles Echtholzparkett in Eiche Natur
  - angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit digitalen Thermostaten in jedem Raum für ein perfekt regulierbares Wohlfühlklima
  - zwei Bäder – eines mit Fenster: Erleben Sie Wellness-Momente dank einer exklusiven Sanitärausstattung der renommierten Marken Grohe und Villeroy & Boch. Die Wände und Böden sind mit großformatigem Feinsteinzeug in modernen Farben und Oberflächen gestaltet.
  - hochwertige Alu-/Kunststofffenster der Qualitätsmarke Internorm garantieren hervorragenden Schall- und Wärmeschutz
  - alle Fenster mit elektrischen Alurollläden inklusive zentraler Steuerung
  - dezentrale Wohnraumlüftung für frische Luft und ein gesundes Raumklima
  - moderne Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich für mehr Sicherheit
  - Waschmaschinenanschluss praktisch und diskret direkt in der eigenen Wohnung integriert (Abstellkammer)
  - energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
  - Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
  - zwei großzügige TG-Einzelstellplätze
  - barrierefreier Lift über alle Etagen
- u.v.m.

## **Objektbeschreibung**

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint anspruchsvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort und einem durchdachten Raumkonzept.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, rund 32 m<sup>2</sup> große Wohn-, Koch- und Essbereich. Die offene Küche integriert sich perfekt in das Raumgefüge und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine exzellente Belichtung und bieten einen direkten Zugang zur sonnigen, ca. 26 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Von hier aus schweift der Blick in den großen Westgarten, idyllisch und absolut ruhig gelegen. Diese beeindruckende Gartengröße weisen andernorts nicht einmal ganze Häuser auf!

Die Wohnung verfügt ferner über ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 16,19 m<sup>2</sup>) samt angrenzendem Tageslicht-Masterbad. Mit Wanne, bodengleicher Walk In-Dusche, erlesener Sanitärausstattung und vielen schönen Details lässt dieses praktisch keine Wünsche offen. Ein charmantes Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 11,00 m<sup>2</sup>) und ein zusätzliches Duschbad bieten flexiblen Raum für Gäste. Abgerundet wird das durchdachte Angebot durch eine praktische Abstellkammer, die clever Platz für die Dinge des täglichen Bedarfs bereithält. Ein absolutes Highlight ist das exklusive Sondernutzungsrecht am weitläufigen Garten mit fast 200 m<sup>2</sup> – Ihre private grüne Oase mitten im Leben.

Im Untergeschoss stehen ferner ein Kellerabteil sowie, in der hauseigenen Tiefgarage, ein bequemer Einzelstellplatz zur Verfügung.

Und das Beste: Dieser außergewöhnliche Gartentraum ist sofort bezugsfertig!

Das bedeutet:

- kein Fertigstellungsrisiko
- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- volle 5 Jahre Gewährleistung
- für Schnellentschlossene: Bereits diesen Sommer Grillabende im eigenen Garten

Das müssen Sie gesehen haben!

## Impressionen







