



## 81737 München

# HEGERICH: Perlacher Wohntraum – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ruhigem Balkon



**HEGERICH**  
IMMOBILIEN

**425.000 €**

Kaufpreis

**72,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Saphira Riegler  
Tel.: +49 (0)89 230 69 62 12  
[sr@hegerich-immobilien.de](mailto:sr@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1975
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	425 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.03.2028
gültig bis	18.03.2028
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117,8
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Küche</b>	
Wanne	✓	Einbauküche	✓
<b>Befeuernng</b>		<b>Fahrstuhl</b>	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓
<b>Stellplatzart</b>		<b>unterkellert</b>	
Duplex-Garage	✓	unterkellert	ja
Tief-Garage	✓		

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ruhiger West-Balkon mit viel Privatsphäre
- Badezimmer mit einer Badewanne
- Ein Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage für 15.000,- €
- Großer gemeinschaftlicher Innenhof
- Gepflegte Wohnanlage
- Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume im Haus
- Sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Diese charmante und einladende 3-Zimmer-Wohnung in unserer wunderschönen Perlacher Wohnanlage verfügt über eine Fläche von 72 m<sup>2</sup>, welche sich ideal über die drei Räume verteilt. Die Raumaufteilung umfasst zwei Schlafzimmer mit Ost-Ausrichtung, ein Badezimmer mit Badewanne, einen großzügigen Flur mit vielen Stauraummöglichkeiten und ein helles Wohnzimmer mit eigener Essecke und Balkonzugang. Im 4. Obergeschoss gelegen, bietet die Wohnung eine freie Sicht und dennoch viel Privatsphäre auf dem ruhigen West-Balkon. Hier können Sie die schönen Sonnenuntergänge genießen und sich vom Alltagsstress erholen.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahre 1975 erbaut und verfügt über Fernwärme aus einer Kraft-Wärme-Kopplung.

Zur Wohnung gehören auch ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: 425.000,- € für die Wohnung + 15.000,- € für den Duplex-Stellplatz ergibt eine Gesamtsumme von 440.000,- € (zzgl. Provision).

## Lage

Die Immobilie befindet sich in München-Perlach. Dieser Stadtteil, der im Südosten von München liegt und als eine der bevorzugten Wohnlagen in der Stadt bekannt ist, punktet mit seiner Mischung aus städtischem Flair und idyllischer Natur. Insbesondere die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage besonders attraktiv. Die Perlacher Einkaufs-Passagen, die sich nur eine Viertelstunde zu Fuß entfernt befinden, bieten eine ideale Anlaufstelle für den täglichen Bedarf und Shoppingtouren - die Vielfalt vor Ort deckt alle Bedürfnisse ab.

Darüber hinaus befindet sich in der Umgebung ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, die keine Wünsche offen lassen. Ob Sie nun Entspannung im Grünen suchen oder sportlich aktiv sein möchten - in Perlach ist für jeden etwas dabei. Der Ostpark und das Michaeli-Freibad, beides beliebte Orte für Erholung und Freizeit, sind zudem schnell und bequem zu erreichen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die U-Bahn-Station (U5) ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit ihr ist das Stadtzentrum Münchens in weniger als einer halben Stunde gut erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Umgebung zahlreich vertreten und schnell zu erreichen. In der näheren Umgebung gibt es außerdem verschiedene medizinische Versorgungszentren und Arztpraxen.

Zusammenfassend ist die äußerst beliebte Wohnlage in München-Perlach mit einer hervorragenden Infrastruktur, abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten, einem breiten Bildungsangebot und einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine ideale Lage für alle, die das Stadtleben in einem angenehmen und lebendigen Umfeld genießen möchten.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.



Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kostenlose Immobilienbewertung unter <https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).



























HEGERICH  
IMMOBILIEN