

## Erstbezug nach Sanierung - 4 Zimmer Wohnung mit Balkon & Hobbyraum



### Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,38%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	81,40 m <sup>2</sup>
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	1
Lage im Objekt (Etage)	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Baujahr	1964
Verkaufstatus	Verkauft
Verfügbar ab	ab sofort

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch

Gültig bis	12.09.2028
Energieverbrauchskennwert	119,7kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.09.2018
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung, die komplett saniert wurde, bietet ein modernes und komfortables Wohngefühl.

Sie befindet sich in einer guten Lage direkt am Lerchenauer See, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bietet.

Die Wohnung im 1.Stock (kein Aufzug) besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit Echtholzparkett ausgelegt, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Deckenspots im Flur sorgen für eine angenehme Beleuchtung und setzen Akzente.

Die Küche bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer geräumigen bodengleiche Dusche ausgestattet und verfügt über hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch die für eine elegante Note sorgen sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight ist der überdachte Balkon, der zum Entspannen einlädt. In der Wohnung befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein geräumiger Keller, der viel Stauraum bietet. Darüber hinaus gibt es einen Hobbyraum mit Stromanschluss, der sich ideal für verschiedene Freizeitaktivitäten oder als Homeoffice eignet.

Die Heizungsanlage im Haus wurde 2021 erneuert, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. Insgesamt bietet diese Wohnung ein hohes Maß an Komfort und ist der perfekte Ort zum Wohlfühlen.

Anhand der Bilder bekommen Sie einen kleinen positiven Eindruck, den #DermaklerMitDenKurzenHosen durch eine persönliche Besichtigung gerne bestätigt.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Feldmoching. Im Norden grenzt das Viertel Harthof, im Westen das Viertel Ludwigsfeld, im Süden das Viertel Am Riesenfeld und im Osten das Viertel Am Hart an.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten/Kindergruppen sind in direkter Umgebung vorhanden.

Der Lerchenauer See der fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, lädt im Sommer zum erholen ein und es gibt auch ausgewiesene Grillplätze am See.

Der Feldmochinger See und der Fasanerie See sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.



## Ausstattung

- hochwertiger Echtholzparkett
- Villeroy & Boch Ausstattung im Badezimmer & WC
- Deckenspots im Flur und Bad
- geräumige bodengleiche Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- überdachter Balkon
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Hobbyraum mit Stromanschluss im Keller
- großes Kellerabteil
- Grüner Innenhof
- Glasfaseranschluss ist bereits beantragt und wird sobald verfügbar verlegt

## Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

---

## Adresse

Gustav-Schiefer-Straße 64  
80995 München

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



Flur



Küche



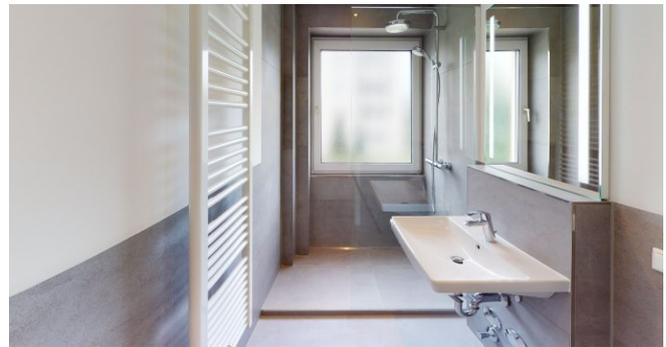
Kinderzimmer/Gästezimmer



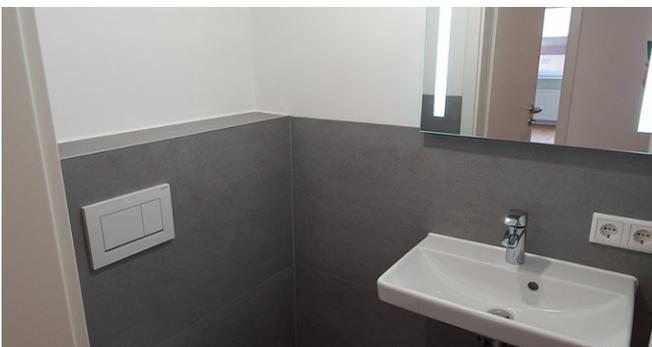
Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss



WC



Hobbyraum im Keller zur Alleinnutzung



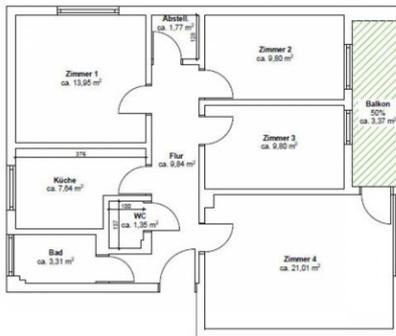
Blick vom Balkon



Abstellraum innerhalb der Wohnung



Grünfläche vor dem Haus



Grundriss