

3-ZIMMER | DACHGESCHOSS



SCH 06

SCHERBAUMSTRASSE 6
MÜNCHEN | ALTPERLACH

ALTPERLACH



ZWISCHEN GROSSSTÄDTISCHER URBANITÄT UND DÖRFlichem CHARME

Das Zentrum Altparlachs liegt um den historischen Ortskern am Pfanzeltplatz. Mit den alten Bauernhäusern und der barocken Kirche St. Michael an der Ostseite ist das Dorf Perlach noch sichtbar. An der Frontseite des Geschichtsbrunnens sind die historischen Ereignisse des Viertels nachzulesen. Rings um den Platz befinden sich die Einrichtungen des täglichen Lebens: Banken, Schulen, die Post, der Wochenmarkt, Geschäfte und Gaststätten. Der traditionelle Maibaum gehört hier ebenso dazu wie die bayerischen Dorffeste. Auch der hier entlang laufende Hachinger Bach verleiht dem Platz eine besondere Atmosphäre. Prächtige Kastanien säumen auf beiden Seiten seinen Lauf und unterstreichen bewusst den dörflichen Charakter.

Shoppingfreunde lockt vor allem das Einkaufszentrum PEP Neuperlach mit zahlreichen Geschäften, welches von der Scherbaumstraße nur gute 6 Autominuten entfernt liegt. Natürlich kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz: Die Wege und weiten Flächen rund um den idyllischen See am Südfriedhof laden zum Spazierengehen und Joggen ein. Auch die Erholungsgebiete benachbarter Stadtteile nicht sind weit, z.B. der Perlacher Forst oder der Landschaftspark Hachinger Tal.

Die Verkehrsinfrastruktur ist ebenso ausgezeichnet. Die Auffahrt zur A8 erreicht man in wenigen Minuten. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, den bringen Bus und Bahn zum Ostbahnhof oder ins Münchner Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.



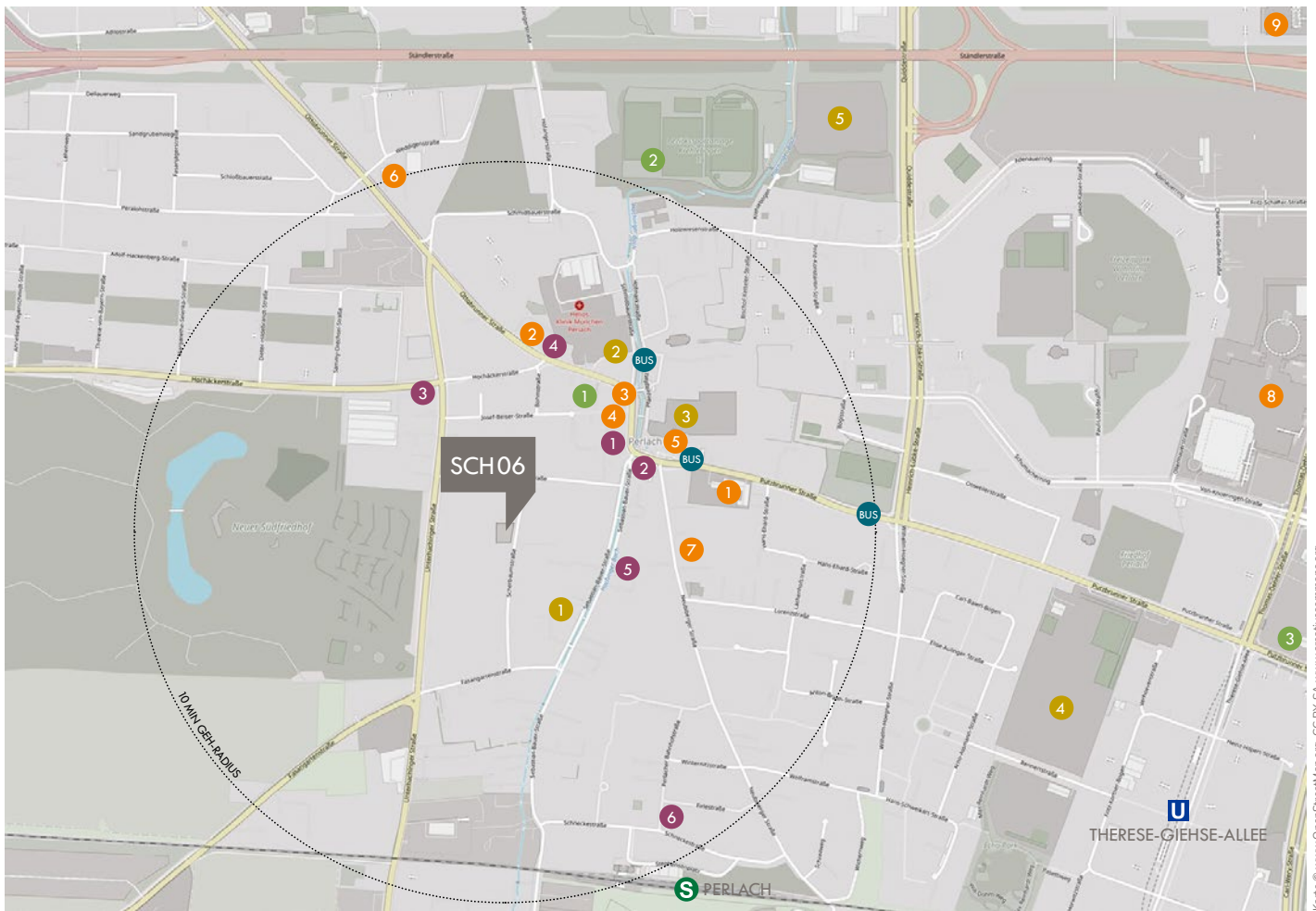
St. Michael



Hachinger Bach



Pfanzeltplatz



Karte © www.OpenStreetMap.org, CC-BY-SA www.creativecommons.org

KINDERGARTEN / SCHULE

- 1 Städt. Kindertagesstätte
- 2 Kindergarten Perlacher Strolche e.V.
- 3 Grundschule am Pfanzeltplatz
- 4 Europäische Schule München
- 5 Städt. Wilhelm-Busch-Realschule

EINKAUFEN

- 1 Rewe
- 2 Bioladen Perlach
- 3 Bäckerei Aumüller
- 4 Metzgerei Sedlmeir
- 5 Wochenmarkt Perlach
- 6 Edeka
- 7 Bäckermeister Brücklmaier
- 8 Einkaufszentrum PEP
- 9 Einkaufszentrum Life

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Bus 5 min Fußweg
 S-Bahn Perlach 10 min Fußweg
 U-Bahn/S-Bahn Ostbahnhof 14 min
 Marienplatz ca. 29 min

GASTRONOMIE

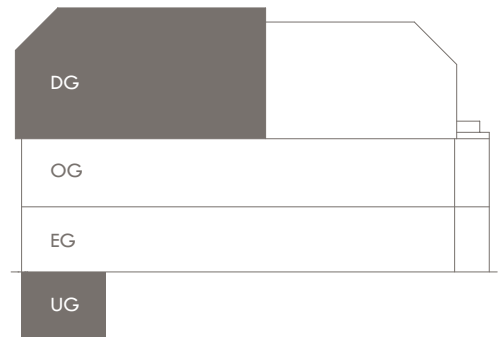
- 1 Gasthaus zur Post
- 2 Restaurant Il Ruscello
- 3 Pizzeria Roma
- 4 Restaurant Der Hufnagel
- 5 Gasthaus Perlacher Hof
- 6 Osteria La Passione

FREIZEIT / SPORT

- 1 Ayanda Yoga-Studio
- 2 Sportanlage Perlach-West
- 3 FitX Fitnessstudio

VERKEHRSANBINDUNG

Hauptbahnhof 10 km
 Flughafen 41 km
 Nächste Autobahnauffahrt A8 2,4 km

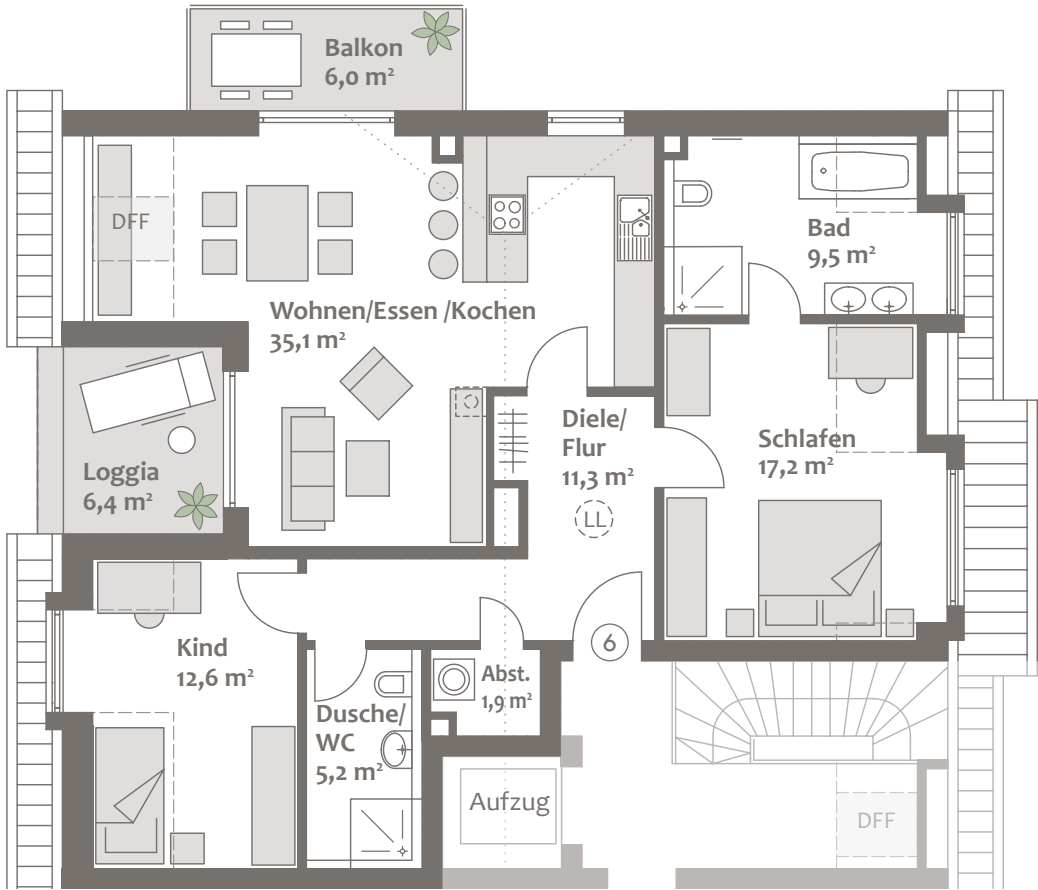


3 ZIMMER

DACHGESCHOSS

DACHGESCHOSS	WFL. M ²	W/NFL. M ²
Wohnen/Essen/Kochen	35,1	35,1
Bad	9,5	9,5
Schlafen	17,2	17,2
Diele/Flur	11,3	11,3
Abstellraum	1,9	1,9
Dusche/WC	5,2	5,2
Kind	12,6	12,6
	92,8	92,8
UNTERGESCHOSS	WFL. M ²	W/NFL. M ²
Keller		7,5
Summe	92,8	100,3
Putzabzug 1,5 %	-1,4	-1,5
Loggia (zu 1/2)	3,2	6,4
Balkon (zu 1/2)	3,0	6,0
Gesamte Wohnfläche	97,6	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		111,2

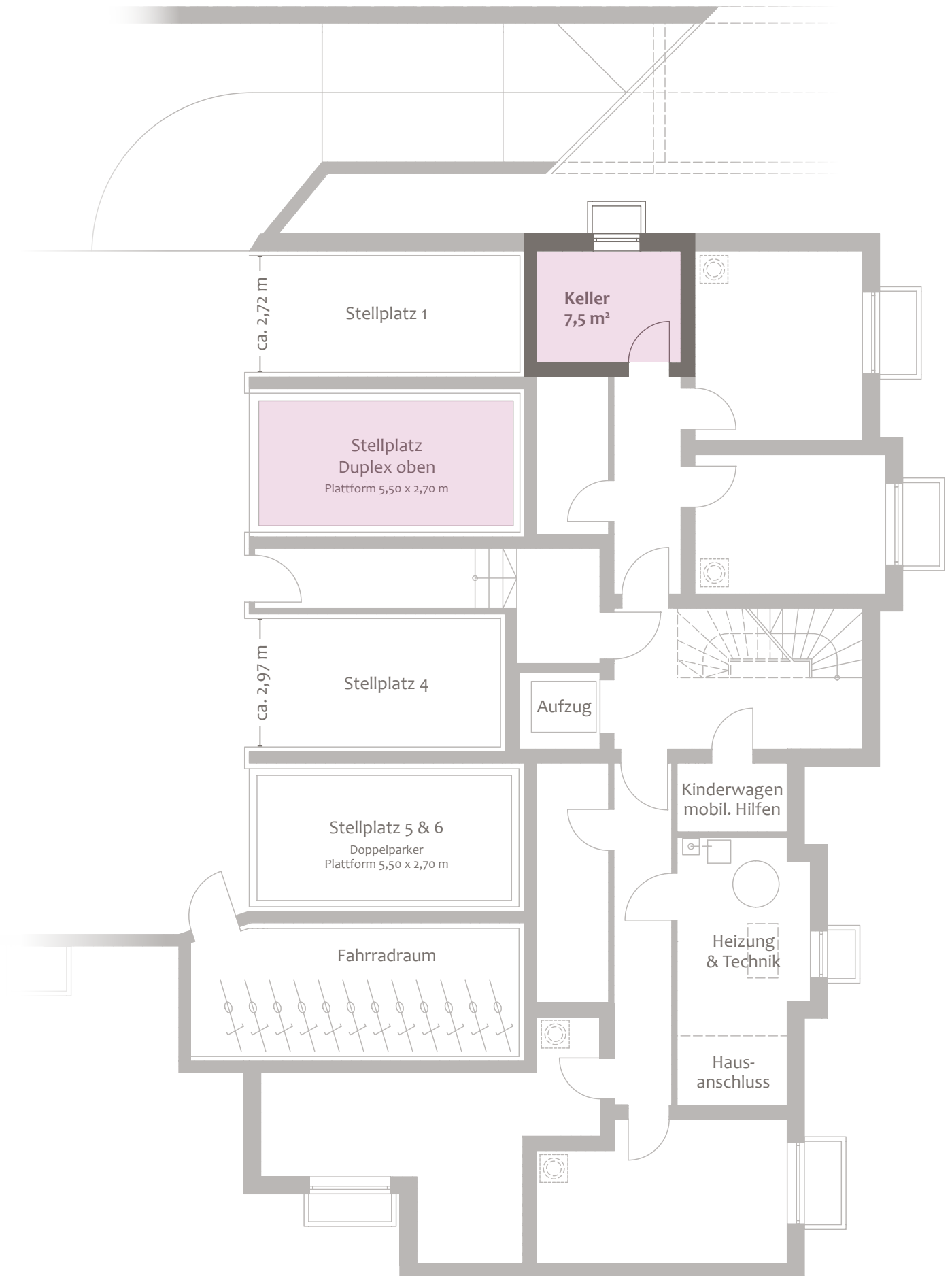
DACHGESCHOSS



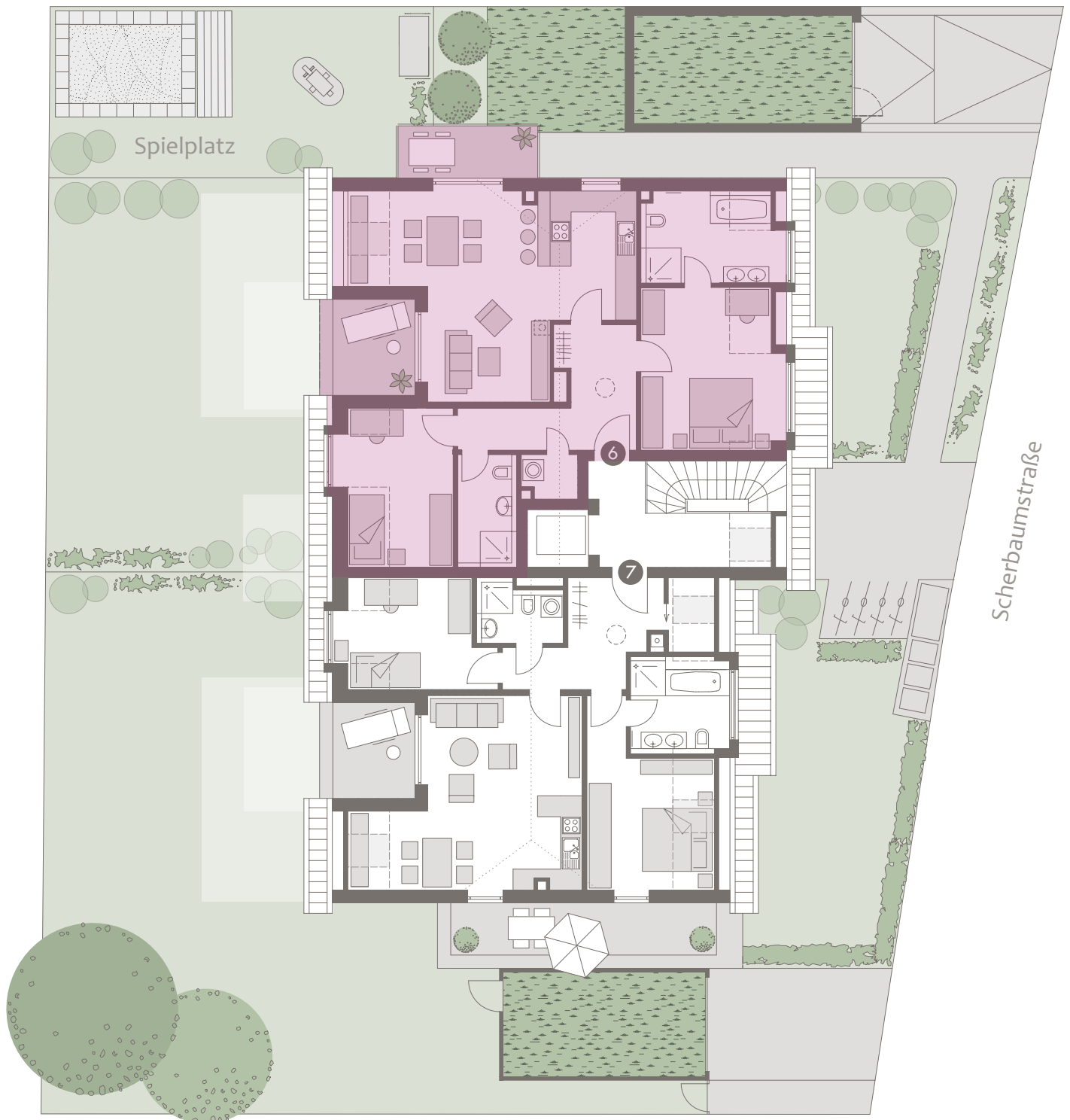
DFD = Dachflächenfenster
LL = Lichtlinse



UNTERGESCHOSS



GRUNDSTÜCK & DACHGESCHOSS



Wohnung 6, Dachgeschoss
Wohnfläche ca. 97,6 m²,
Wohn-/Nutzfläche ca. 111,2 m²

Kaufpreis Wohnung
Kaufpreis Stellplatz
gesamt

875.000 €
25.000 €
900.000 €

Mieteinnahmen (Kaltmiete, p.M.)

2024 2.000 €
ab 2025 2.200 €

MODERNE WOHNKULTUR

MIT QUALITÄT UND ANSPRUCH

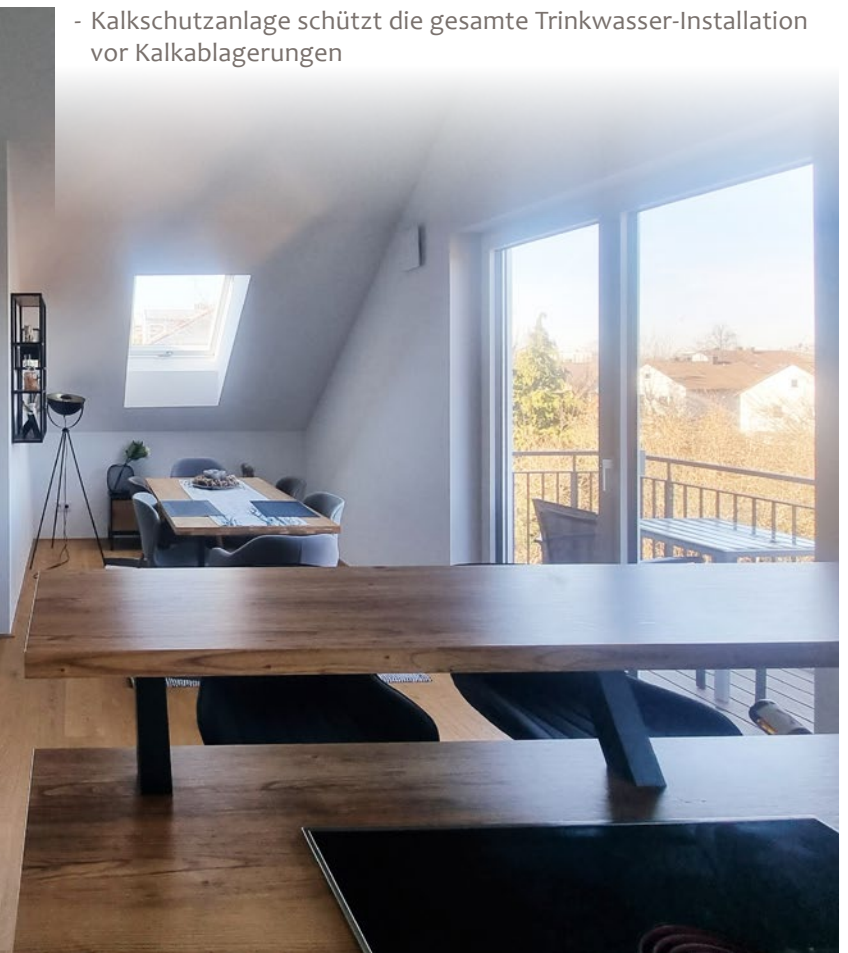
Der durchdachte Grundriss ermöglichen komfortables, zeitgemäßes Wohnen: elegante Parkettböden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung, moderne Lüftung, elektrische Rollläden und vieles mehr lassen kaum Wünsche offen.





WOHNEN

- elektrische Rollläden mit einer zentralen elektronischen Zeitschaltuhr ausgestattet und integrierter Astro-Funktion
- großzügiger, offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Vernetzung aller Aufenthaltsräume mit einem homeway-System
- Bodenbelag: hochwertige 3-Schicht-Dielenboden in Eiche gebürstet, einschließlich Holzsockelleisten
- Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss zum Aufladen eines Elektroautos
- Wärmeversorgung: gasbetriebenes Blockheizkraftwerk
- Kalkschutzanlage schützt die gesamte Trinkwasser-Installation vor Kalkablagerungen

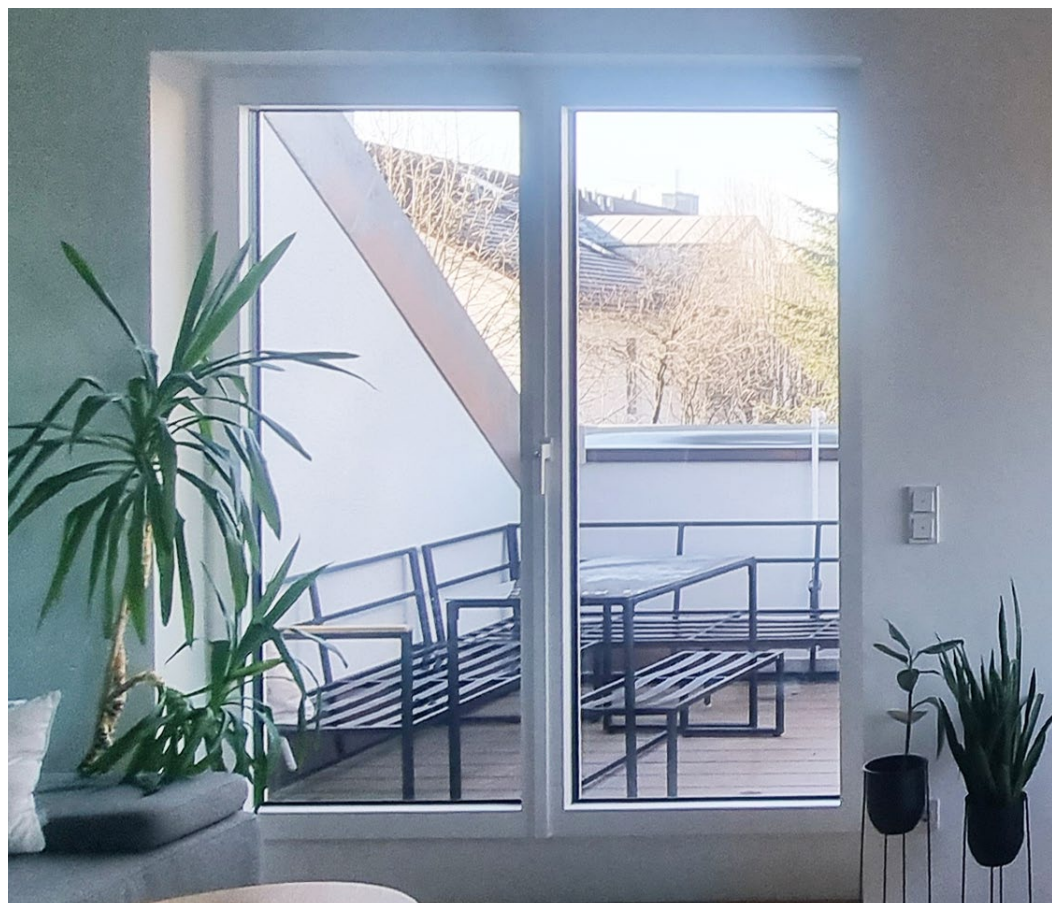


BALKON & LOGGIA



Loggia nach Westen für entspannte Abendstunden

Balkon mit Nord-Ausrichtung



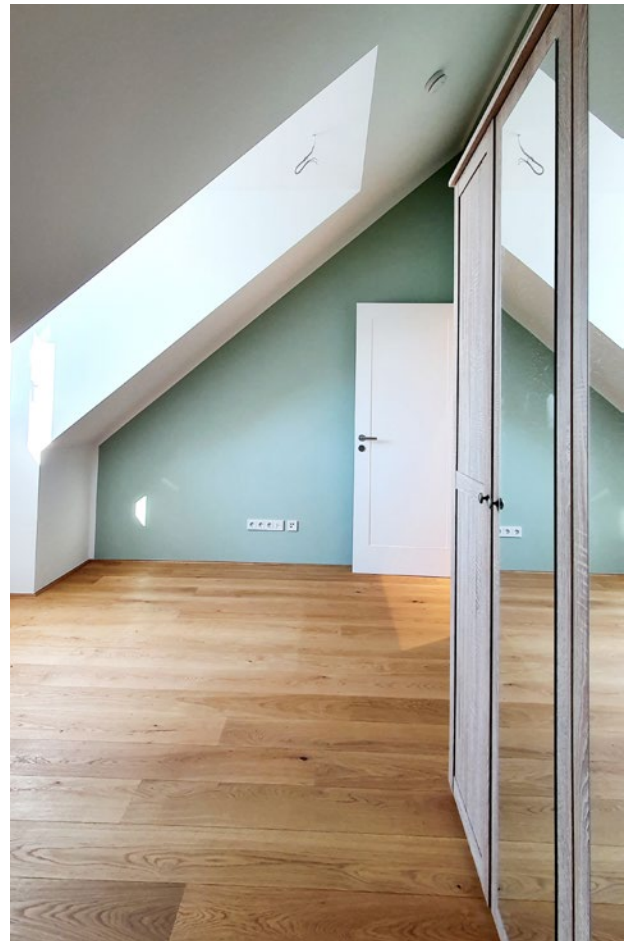
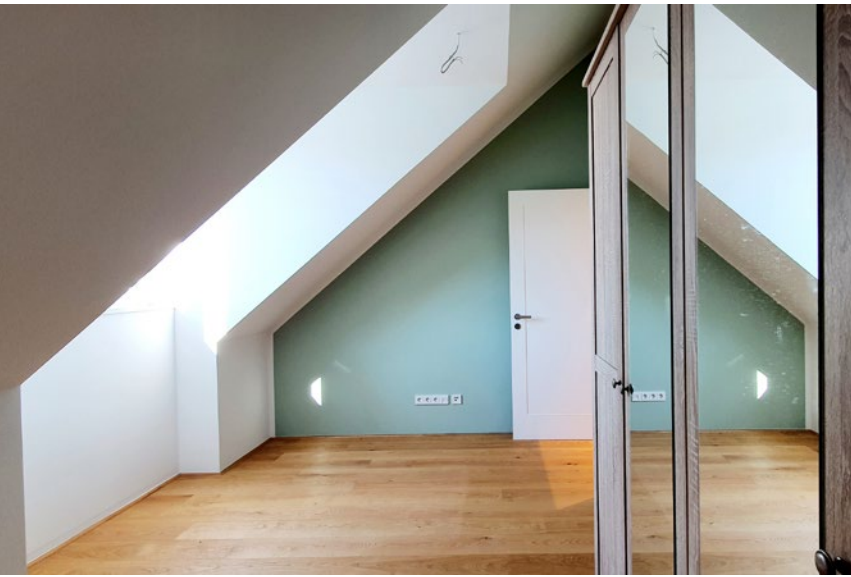
SCHLAFEN

Wohnfläche: 17,2 m²



KIND

Wohnfläche: 12,6 m²



BAD



- Keramikserie Villeroy & Boch, Modell Subway 2.0
- Armaturen Dornbracht, Modell Imo
- passender Unterbauschrank und beleuchteter Spiegelschrank
- begehbare Regendusche mit maßgefertigter Echtglas-Trennwand
- elektrischer Badheizkörper in Weiß zur Bereithaltung angewärmter Handtücher



DUSCHE/WC

- Keramikserie *Villeroy & Boch Modell Subway 2.0*
- Armaturen *Villeroy & Boch Subway*, verchromt
- begehbare Regendusche mit maßgefertigter Echtglas-Trennwand
- elektrischer Badheizkörper in Weiß zur Bereithaltung angewärmter Handtücher



AUSSENANSICHTEN

