

Möbliert wohnen in München-Waldperlach.

PUPPENWEG 4 · ERDGESCHOSS UND SOUTERRAIN



3,5

Zimmer

118 m²

Nutzfläche

110 m²

Wohnfläche

2

Terrassen

114 m²

Garten inkl. Terrassen

Zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein separates Ankleidezimmer. Vollständig möbliert, mit eigener Gartenfläche und einem Duplex-Stellplatz. Baujahr 2024.

Wohnen, Essen und Kochen

ERDGESCHOSS · CA. 33,05 M²



Ein zusammenhängender Wohnbereich

Der offene Raum verbindet Küche, Essplatz und Sofaecke. Von hier aus sind beide Terrassen direkt zugänglich. Große Fensterflächen und Parkett prägen den Raum.

Die Einbauküche ist mit Geschirr und Besteck für sechs Personen sowie Töpfen, Pfannen und weiteren Kochutensilien ausgestattet. Ein Saeco-Kaffeevollautomat gehört dazu.



Wohnbereich mit Essplatz und Zugang zum Garten

Schlafzimmer und Tageslichtbad



Schlafzimmer · ca. 16,88 m²

Bett 140 × 200 cm, Kleiderschrank und Schreibtisch. Auch als Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar. Transparente und dekorative Vorhänge ergänzen die Einrichtung.



Tageslichtbad · ca. 9,02 m²

Badewanne, separate bodengleiche Dusche, WC und Waschplatz. Die Diele im Erdgeschoss bietet auf ca. 6,53 m² eine Garderobe, einen Spiegel und eine Sitzbank.

Schlafzimmer mit Bad und Ankleide



Schlafzimmer · ca. 13,97 m²

Das zweite Schlafzimmer ist mit einem 200 × 200 cm großen Bett eingerichtet. Das ca. 5,04 m² große Ensuite-Bad mit Dusche und WC ist direkt angeschlossen.

Ankleide · ca. 6,27 m²

Vom Schlafzimmer aus zugänglich. Offene Regale, Kleiderstangen und Schubladen bieten Platz für Kleidung und persönliche Dinge. Die Ankleide bildet das halbe Zimmer.

Zwei Terrassen und eigener Garten

114 M² GARTENFLÄCHE INKLUSIVE TERRASSEN



Südterrasse mit Sitzplatz vor der Wohnung

Direkt vom Wohnbereich ins Freie

Die größere Terrasse umfasst ca. 11,14 m² und bietet Platz für einen Esstisch mit sechs Sitzplätzen. Die zweite, nach Süden ausgerichtete Terrasse ist ca. 5,21 m² groß.

Beide Terrassen grenzen an den eigenen Gartenanteil. Ein Mähroboter gehört zur Ausstattung.

Haushalt, Stellplatz und Gebäude



Abstellen / Hauswirtschaft

Ca. 6,54 m² mit Miele-Waschtrockner und Regalen für Vorräte, Haushaltsutensilien und persönliche Dinge.



Ein Duplex-Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in einer Duplex-Parkanlage.

Ausstattung im Überblick

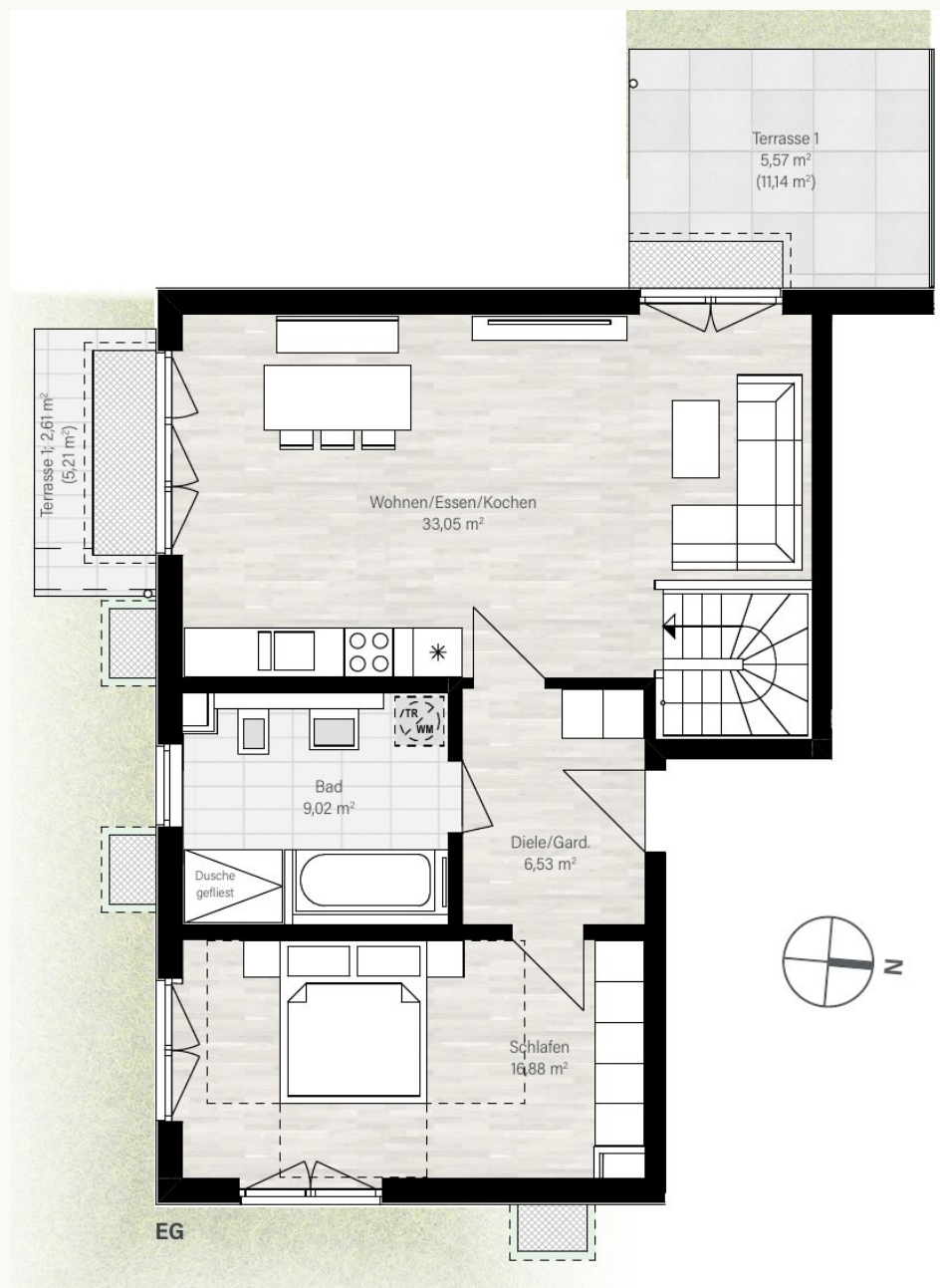
Internet	Gigabit · 1.000 Mbit/s
TV & Audio	65-Zoll-OLED-TV mit Soundbar
Haushalt	Miele-Waschtrockner · Saugroboter
Böden	Parkett in Wohnräumen · Fliesen in Bädern
Gebäude	Baujahr 2024 · sechs Wohnungen
Heizung	Fußbodenheizung · Grundwasserwärmepumpe
Energie	Photovoltaik · Batteriespeicher · KfW 55 EE

Energieeffizienzklasse A+ · Endenergiebedarf 12,0 kWh/(m²·a)

Bedarfsausweis · gültig bis 24.06.2034

Energieausweis öffnen

Erdgeschoss



RÄUME

Wohnen / Essen / Kochen

ca. 33,05 m²

Schlafzimmer

ca. 16,88 m²

Bad

ca. 9,02 m²

Diele / Garderobe

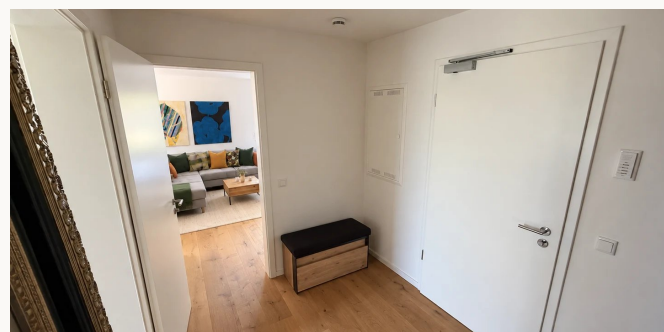
ca. 6,53 m²

Terrasse 1

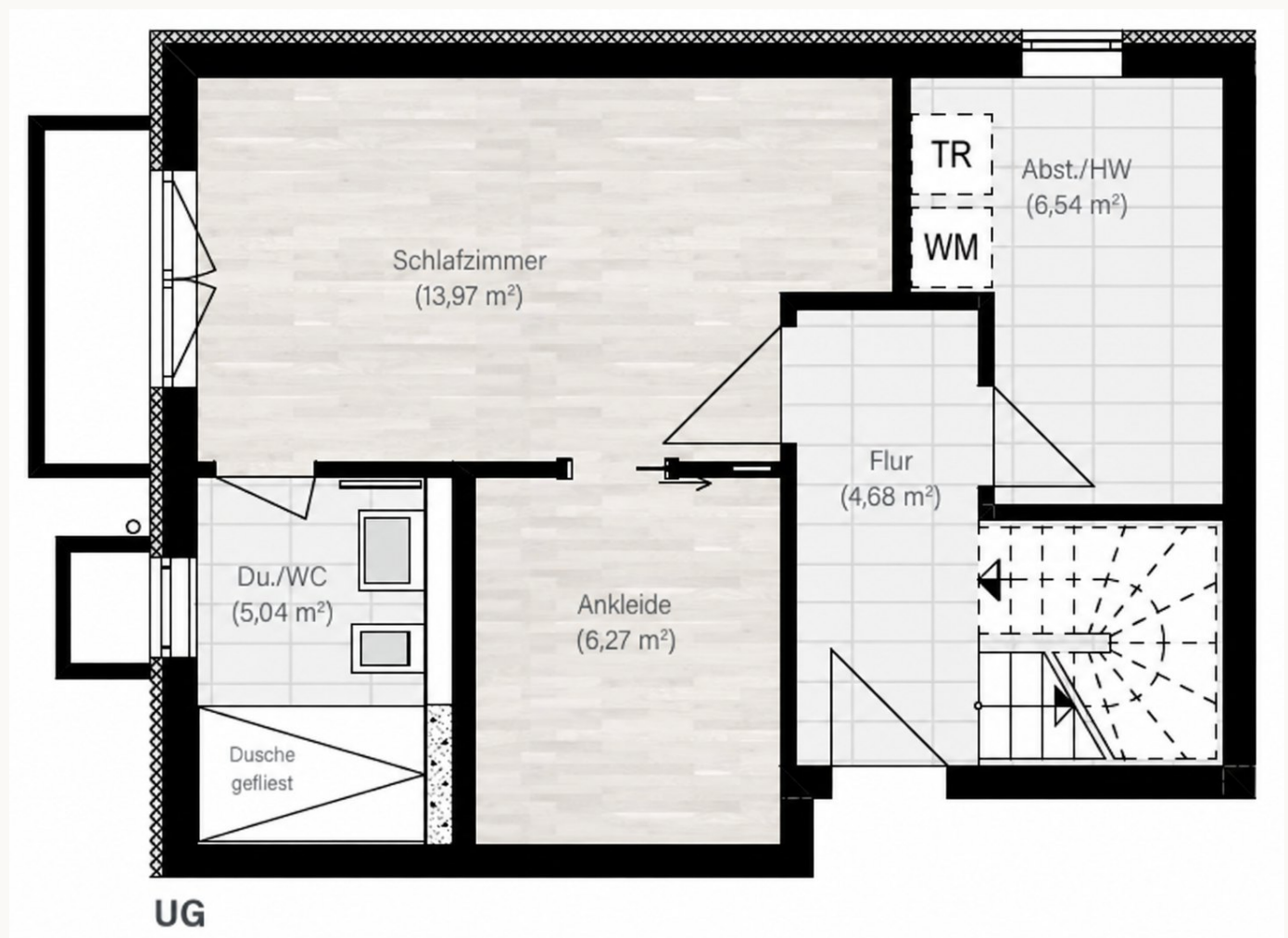
ca. 11,14 m²

Terrasse 2

ca. 5,21 m²



Souterrain



Schlafzimmer **ca. 13,97 m²**

Ensuite-Bad / WC **ca. 5,04 m²**

Ankleidezimmer **ca. 6,27 m²**

Flur **ca. 4,68 m²**

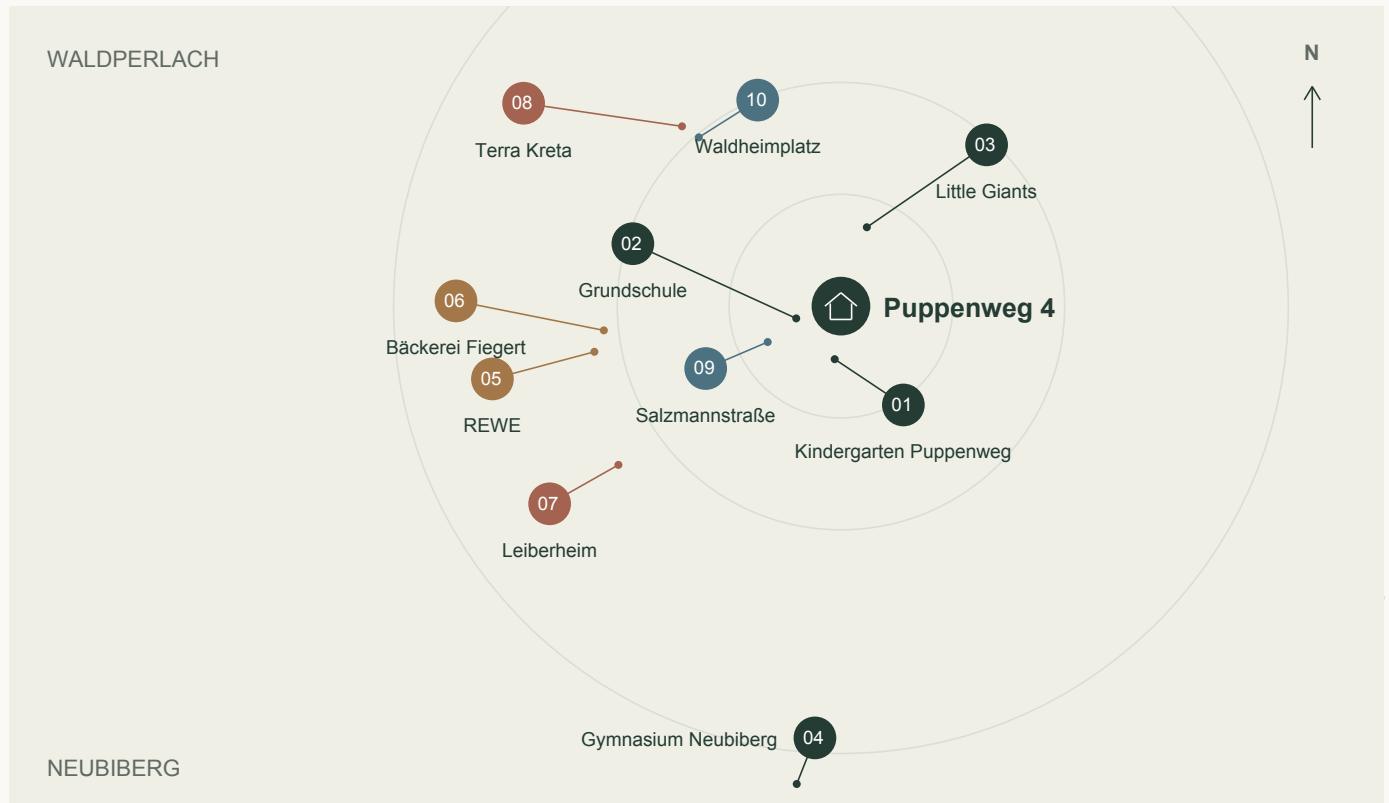
Abstellen / Hauswirtschaft **ca. 6,54 m²**



Die interne Holzterppe verbindet beide Ebenen.

München-Waldperlach

Puppenweg 4 · 81739 München. Wohnumfeld mit Häusern und Gärten im Südosten der Stadt.



Schulen, Betreuung und Versorgung

01 Kindergarten Puppenweg · 02 Grundschule Gänselieselstraße
03 Little Giants, Krippe & Kindergarten · 04 Gymnasium Neubiberg
05 REWE · 06 Bäckerei Fiegert · 07 Wirtshaus Leiberheim
08 Terra Kreta, griechisches Restaurant

Bus und Bahn: 09 Salzmannstraße: Bus 221 über Neubiberg nach Ottobrunn und Unterhaching. 10 Waldheimplatz: Bus 55 nach Neuperlach Zentrum (U5) und weiter zum Ostbahnhof (S-Bahn).

GESAMTMIETE PRO MONAT

3.500 €

inklusive Nebenkosten · ab sofort

Armin Hierstetter

puppenweg@hierstetter.net

hierstetter.net/puppenweg

