

# Exposé

## Wohnung in Großhesselohe

### Helle ruhige Wohnung im Park mit großem Süd-West-Nord-Balkon



Objekt-Nr. OM-260682

#### Wohnung

Vermietung: **2.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gerhard Schneider

Rosenstraße 5  
82049 Großhesselohe  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	330 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.170 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Villa aus den 30er Jahren, im Jahr 2018 liebevoll restauriert und mit Anbauten und großen, nach drei Seiten offenen Terrassen ergänzt. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf großzügige Räume und eine hochwertige Ausstattung legen, denen Ökologie nicht gleichgültig ist, die gerne im Grünen wohnen und trotzdem in 20 Minuten in der Stadtmitte sein möchten.

Ein Schlafzimmer, ein Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne und ein Raum für Wohnen, Essen, Küche.

Besonderer Eye-catcher, die hochwertige Schreinerküche mit Gas- und Elektroherd und hochwertigen Geräten von Neff.

Altersgerecht

Die Wohnung ist in sich barrierefrei und rollstuhlgängig.

Ökologische Wohnanlage

Niedrigenergiehaus

Regenwassernutzung

Wärmepumpe

Photovoltaikanlage, Mieterstrom (wenn gewünscht)

Ökologische Baumaterialien

Naturholzböden aus deutschen Wäldern und deutscher Fertigung

Reflexarme Fenster zur Verminderung von Vogelschlag sowie Nistgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse respektieren auch unsere geflügelten Mitbewohner

Besonderer Charme

Wohnung im Alt- und Neubau, große Rundum-Terrasse unter 100jährigen Bäumen

Ein Schmuckstück ist der Eingang und das Treppenhaus mit Eichentreppe und schmiedeeisernem Geländer - schon beim Eintreten ins Haus fühlt man sich "zu Hause".

Das Tüpfelchen auf dem "i" - Lichtschalter in den Farben des weltberühmten Architekten Corbusier.

## Ausstattung

Komfort

Begehbare, bodengleiche Dusche

Badewanne

Solnhofener Fliesen im Bad

Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung und Heizkörper

Frischwasserstationen in der Wohnung zur Kalkverminderung und zum Schutz vor Verbrühungen

Gas- und Elektroherd in der Küche

Internetanschlüsse in jedem Zimmer

Strahlungsverminderung durch Stromlosschaltung des Schlafzimmers

Satellitenanlage mit kostenlosem Empfang von zwei Satelliten Astra und Eutelsat

Schaltbare Steckdosen zur Verringerung des Standby-Verbrauchs

Steckdosen in jeder Zimmerecke

Große Süd-West-Nord-Terrasse im Grünen

Gemeinsamer Sitzplatz im Garten

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

In ruhiger Seitenstraße mit öffentlicher Grünanlage in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn befindet sich diese großzügige und helle Wohnung in einer familiären Wohnanlage mit 100jährigen Bäumen.

Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Pullach ist eine lebendige Gemeinde mit fast 20 Cafés und Restaurants und bietet Konzerte und Theateraufführungen im Bürgerhaus. Verschiedene Vereine, von Sport- und Musikvereinen über Tanz- und Singkreis bis hin zu Bund Naturschutz, Arbeitskreis Lebensstil und freiwilliger Feuerwehr bieten verschiedenste Möglichkeiten für Engagement oder Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick vom Teich auf Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohn- und Küchenbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Gang und Wohnen



Vogelschutz und Design

# Exposé - Galerie



Küche Essbereich



Rundum-Terrasse

# Exposé - Galerie



Rundum-Terrasse mit Bäumen



Rundum-Terrasse

# Exposé - Galerie



Dusch- und Wannenbad



Dusch- und Wannenbad

# Exposé - Galerie



Dusch- und Wannenbad



Willkommen im Treppenhaus



Eingang zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Original-Treppenhaus



Sitzplatz und Wohnung

# Exposé - Galerie



Blick vom Teich auf Terrasse



Sitzplatz und Wohnung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

