

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Luxuswohnung in Bestlage am Herzogpark



Objekt-Nr. OM-284850

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **3.750.000 €**

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	1.300 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf über 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Garten & Terrasse kombiniert diese Wohnung im Herzogpark, was nur wenige können – die friedliche Atmosphäre und Großzügigkeit eines Landhauses mit der direkten Anbindung & Nähe zur Stadt.

Ein Wohnzimmer zum Wohlfühlen

Am Ende des ersten Flurs öffnet sich die Wohnung in einen weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die großen Schiebetüren sorgen im Sommer dafür, dass die Grenzen zwischen Indoor & Outdoor verschwimmen – der verglaste Kamin und die 2013 installierte Fußbodenheizung für eine kuschelige Atmosphäre an verschneiten Wintertagen.

Komplett ausgestattete Küche & Essbereich, Essbereich mit offenem Kamin und offener Küche  
Auch hier bieten die großen Schiebetüren maximale Flexibilität – so könnte man an etwas frischen Frühlingstagen zwar auf der Terrasse grillen, anschließend aber drinnen im Warmen essen.

In der Küche enthalten:

- Induktionsherd
- Ofen
- Dampfgarer
- Kühlschrank & Gefriertruhe
- Weinkühlschrank
- Spülmaschine
- Abzugshaube
- Kaffeemaschine

Hobbyraum/Office/Fitnessraum

Gerade im letzten Jahr hat sich gezeigt, wie wichtig es sein kann, einen Bereich zum Arbeiten in den eigenen vier Wänden zu haben. So ist in dieser Wohnung im Keller aktuell ein Büro eingerichtet. Außerdem befindet sich hier die Tür zur Tiefgarage.

Schlafzimmer sowie Badezimmer mit eigenem Zugang.

Zusätzlich gibt es einen extra Hauswirtschaftsraum sowie eine Gästetoilette,

Die Wohnung verfügt über vier Schlaf

## Komplette Etage

Im Zuge der Sanierung 2013 hat der aktuelle Besitzer aus den ursprünglich zwei einzelnen Apartments eine Wohnung gemacht, die sich nun über das komplette Erdgeschoss erstreckt. Der dadurch entstandene Grundriss bietet die nötige Weite und Freiraum, um auch mit mehreren Personen komfortabel unter einem Dach zu wohnen. Durch maßangefertigte Einbauschränke in den Fluren wird die Fläche ideal genutzt – raumhohe weiße Kassetten Türen sorgen für genug Privatsphäre in den einzelnen Räumlichkeiten.

## Ausstattung

Eichenparkett, Fußbodenheizung, verglaster Kamin, offener Kamin, Induktionsherd, Ofen, Dampfgarer, Kühlschrank & Gefriertruhe, Weinkühlschrank, Spülmaschine, Abzugshaube, Kaffeemaschine, hochwertige Designer Möbel aus Italien

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Zwei Tiefgaragenstellplätze inklusive

## Lage

Es ist kein Geheimnis, dass der Herzogpark zu den begehrtesten Wohngegenden in ganz München gehört und durch seine ruhige Atmosphäre, schöne Nachbarschaft und familiengerechte Umgebung voll und ganz überzeugt. Die Adalbert-Stifter Straße ist besonders angenehm und wird in den meisten Fällen nur von Anwohnern befahren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



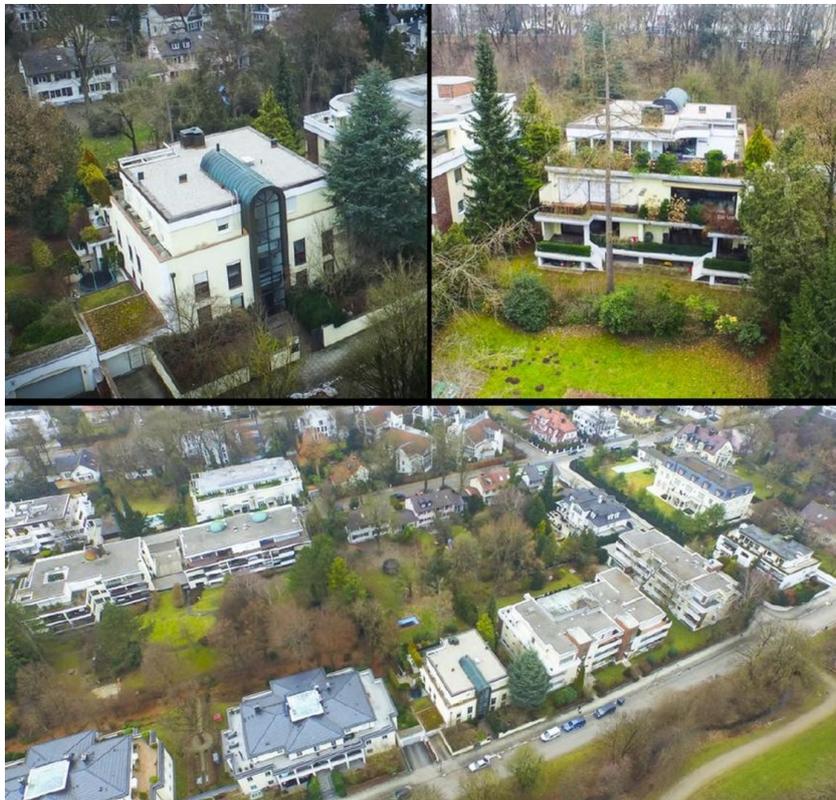
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

