

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neukeferloh

**Von Privat: Juwel im Grünen. Hübsche 2-Zimmer Wohnung mit großem Garten und EBK in Neukeferloh**



Objekt-Nr. **OM-285162**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Nina Nestler  
Telefon: 0152 08747525  
Mobil: 0152 08747525

Sperberstraße 10  
85630 Neukeferloh  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Juwel im Grünen ist die zentral und dennoch ruhig gelegene, gepflegte 2-Zimmer-DG-Wohnung mit angenehmer Raumhöhe im zweiten Stockwerk eines exklusiven Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien. Die Wohnfläche beträgt ca. 50 qm, der Kniestock ca. 85 cm und die Nutzfläche ca. 78 qm. Der dazugehörige wunderschöne, große Garten, der jederzeit zum Entspannen einlädt, hat eine Fläche von ca. 1000 qm. Die Fläche des Grund und Bodens zugehörig zur Wohnung lt. Berechnung des Grundsteuermessbetrags beträgt 155 qm.

Das Treppenhaus wurde mit ansehnlichem Naturstein gefliest.

Zutritt zur Wohnung erlangt man über die hell geflieste Diele, die Platz für einen Garderobenbereich bietet. Zur Wohnung gehören neben Bad, Schlafzimmer und Abstellraum eine modernisierte, helle Einbauküche im Wohn-/Essbereich mit in 2014 erneuerten Elektrogeräten (Backofen mit Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach und Spülmaschine). Der Boden im Wohnbereich, Schlafzimmer und Abstellraum wurde 2021 komplett erneuert (hochwertiger Vinylboden in Holzoptik), der eine wunderbar angenehme Haptik besitzt.

Besonders hervorzuheben ist das in 2014 renovierte, hell geflieste Bad mit Dachflächenfenster (2014 erneuert), Badewanne (erneuerte Armaturen, neues Duschglas), Handtuchheizkörper (eingebaut 2014) und WC (erneuert 2014). Außerdem die im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindliche, nach Süden ausgerichtete, große Dachgaube mit Rollladen, die wie ein Balkon wirkt und einen wunderbaren Blick in den wunderschönen Garten frei gibt. Durch die nach Süden und Westen ausgerichteten Fenster kann man bei passender Wetterlage ein wundervolles Abendrot genießen.

Im UG befindet sich ein eigener, geräumiger, gemauerter Kellerraum mit Stromanschluss, der eine Menge Stauraum bietet. Des Weiteren gibt es eine gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Ein abschließbarer Fahrradkeller sowie ein persönlicher Tiefgaragenstellplatz stehen für Sie zur Benutzung bereit. Der Preis für den TG-Stellplatz beträgt 25.000€. Vor dem Gebäude befindet sich ferner ein Stellplatz zur allgemeinen Benutzung.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gas-Heizung, die 2014 erneuert wurde. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden.

Das Flachdach der Tiefgarage wurde 2020 saniert und die Fassade neu gestrichen. Das Dachflächenfenster im Treppenhaus wurde 2023 erneuert.

Derzeit wird das Objekt von einer sehr freundlichen, zuverlässigen Mieterin bewohnt. Die Miete beträgt monatlich 780€ kalt zzgl. 170€ NK und 50€ für den TG-Stellplatz. Das Wohngeld beträgt aktuell 270€.

Eine Hausverwaltung und ein Haumeisterservice kümmern sich jederzeit freundlich um alle Belange der Wohnanlage. Die Wohnung und Wohnanlage sind in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Die Immobilie wird regelmäßig gewartet und modernisiert.

## Ausstattung

Großzügige, südseitige Dachgaube im lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Blick in den herrlichen Garten

Hell gefliestes Bad mit Dachflächenfenster und Badewanne; renoviert in 2014

Helle Einbauküche mit Elektrogeräten; modernisiert in 2014 Praktische Abstellkammer Bodenbelagerneuerung (hochwertiger Vinylboden in Holzoptik) im Wohnbereich, Schlafzimmer und Abstellraum in 2021

Separater, gemauerter Kellerraum mit Licht und Stromanschluss im UG Eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Waschküche im UG

Fahrradkeller

Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Das Objekt finden Sie in einer kleinen Seitenstraße einer exklusiven Wohngegend im Grünen nahe des Grasbrunner Forsts in Neukeferloh. In der Nähe verkehren die Buslinien 240, 240V und 243. Zu Fuß erreichen Sie Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch die S-Bahnhaltestelle Vaterstetten (Richtung München/Ebersberg) ist fußläufig erreichbar. Mehrere Grün- und Parkanlagen, eine Sportanlage, ein Fitnessstudio, eine Bibliothek, Ärzte, eine Apotheke, einen Physiotherapeuten und einen Friseur finden Sie ebenfalls vor Ort. Mit dem Auto sind es nur wenige Minuten zur A99. Somit gelangt man schnell und bequem in alle Teile Münchens sowie in das bayerische Voralpenland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dachgaube



Wohnzimmer



Küche mit Fenster

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Abstellraum in der Wohnung



Garten

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



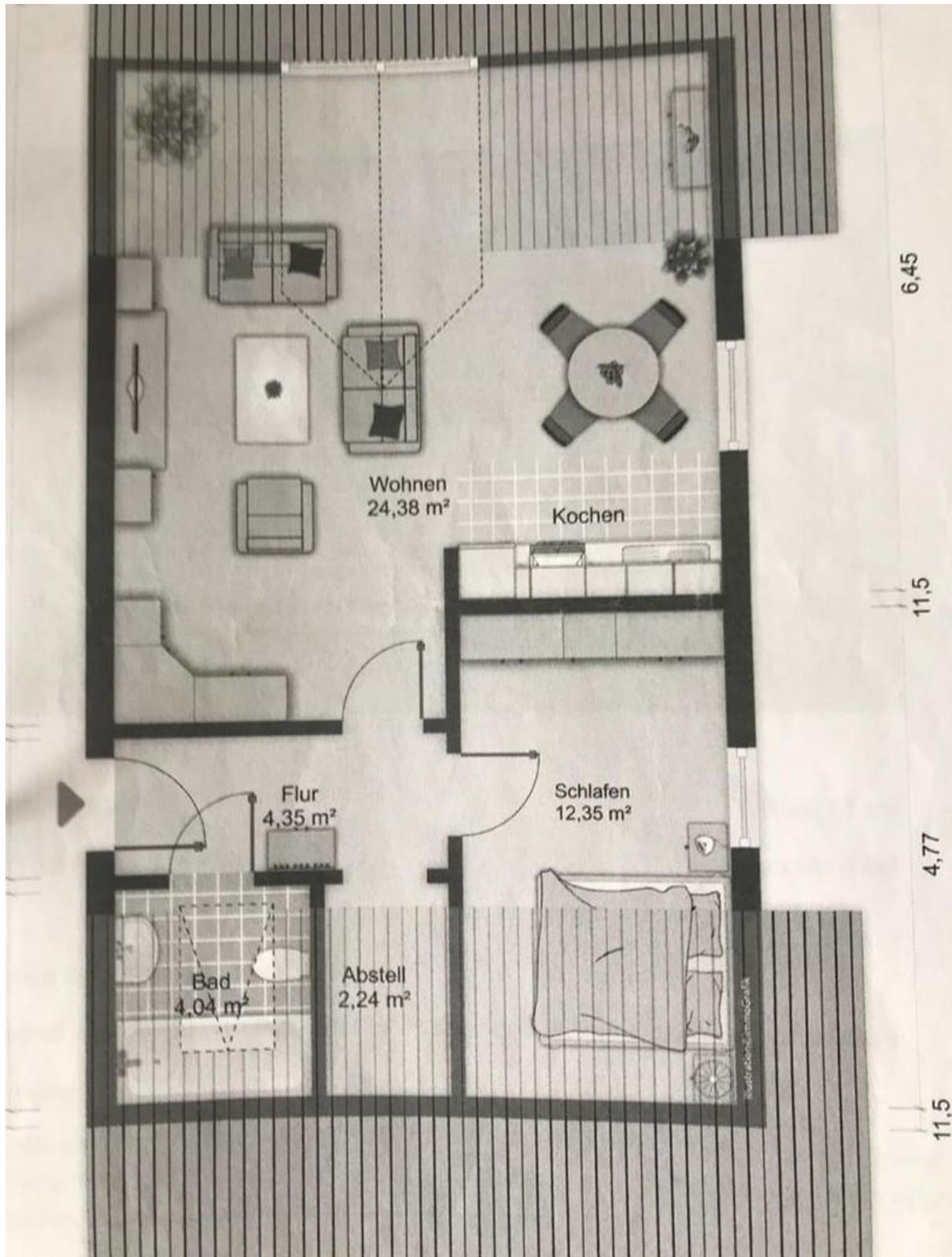
Ausblick Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

