

Exposé

Erdgeschosswohnung in Otterfing

Neuwertig: Top gepflegte 2-Zi.-Whg. mit großem, sonnigen Garten im Süden Münchens



Objekt-Nr. **OM-294640**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Carolin Mannseicher
Mobil: 0160 96796786

83624 Otterfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,14 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,34 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	343 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss eines kleinen, modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Die gesamte Wohnung ist der Straßenseite abgewandt und demnach absolut ruhig und idyllisch.

Sie erreichen die Wohnung über das moderne, sehr gepflegte Treppenhaus. Hinter der Eingangstüre liegt ein kleiner, offen gehaltener Flur mit Platz für Ihre Garderode.

Gleich links befinden sich nebeneinander das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit barrierefreier Dusche inklusive Echtglasabtrennung, großer Badewanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizung sowie das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank hinter der Türe. Ein großes, bodentiefes Fenster mit Blick in den Garten lässt zudem viel Licht in den Raum.

Vom Eingangsbereich geradeaus gelangen Sie in den mit rund 41,78 m² sehr großzügigen und freundlichen Wohn- Koch- Essbereich. Hier ist genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch. Abgerundet wird der Raum durch die hochwertige Einbauküche mit eigenem Thekenbereich. Die Küche wurde nur wenig genutzt und ist absolut neuwertig.

Sicher eines der Highlights dieser Wohnung ist der eigene, absolut ruhige sowie sonnige Garten (ca. 234 m²) mit großer, überdachter Terrasse und Gartenhaus. Der Garten gehört exklusiv zur Wohnung.

Ausstattung

- gesunde Ziegelbauweise
- Parkettboden (Eiche massiv)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Kunststofffenster (3-fach-Verglasung)
- Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren
- voll ausgestattete EBK mit Einbaugeräten der Marke Siemens (Herd mit Ceranfeld; Backofen; Mikrowelle; Geschirrspüler; Waschmaschine)
- Badezimmer mit Echtglas-Duschabtrennung und hochwertigen Fliesen
- Wasseranschluss Garten
- Gartenhaus
- Gerätehaus für z.B. Rasenmäher
- eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss
- Fahrradabstellmöglichkeit

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

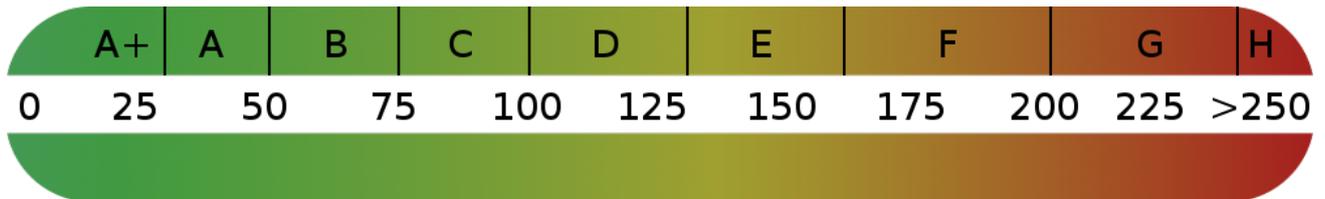
Das Mehrfamilienhaus liegt sehr zentral, nur 180 m und ca. 3 Gehminuten vom S-Bahnhof Otterfing entfernt. Von hier aus gelangt man mit der S3 innerhalb 35 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Ebenfalls in fußläufiger Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Apotheke, Bäcker, Metzger, Poststelle, Blumenladen und Schreibwaren. Diverse Restaurants finden Sie ebenfalls in nur wenigen Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



sonniger Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Eingangsbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick Richtung Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

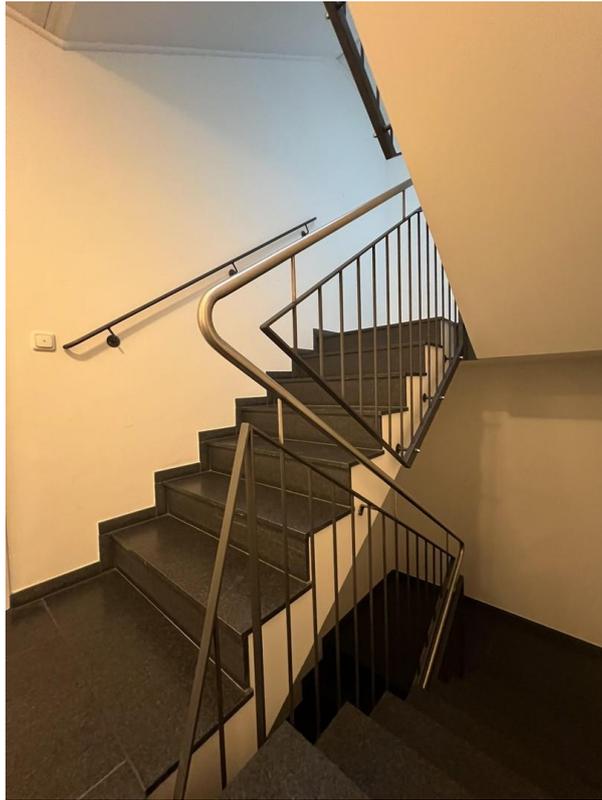


Hausansicht



Gartenhaus

Exposé - Galerie

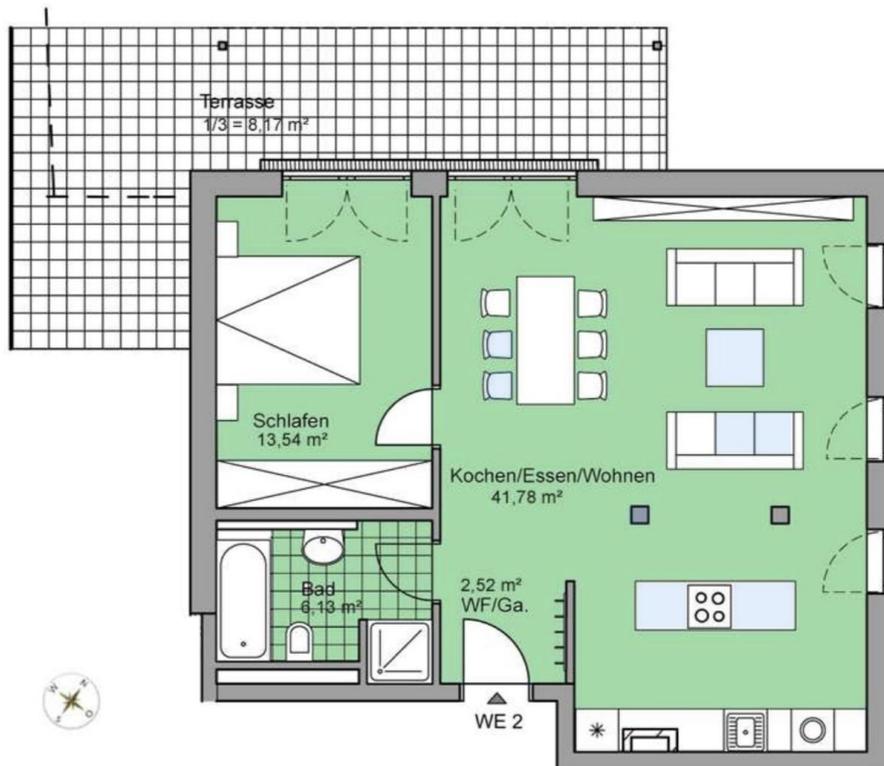


Treppenhaus



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss