

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum



Objekt-Nr. **OM-362000**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **639.000 €**

80995 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	71,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	85,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser traumhaften Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit einem Hauch von Luxus verbindet. Die Wohnung verfügt über eine offene Küche mit einer eleganten Kochinsel, sowie einen praktischen Weinkühlschrank.

Das stilvolle Badezimmer mit schickem Waschtisch und Badewanne ist ein echter Hingucker.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet bodentiefe Fenster die für viel Licht sorgen. Der Hobbykeller welcher mit großen Fenstern und Tageslicht ausgestattet ist, ist ein echtes Highlight und bietet nicht nur viel Platz für zusätzlichen Wohnraum, sondern verfügt auch über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einer zusätzlichen Eingangstüre.

Genießen Sie die sonnige große Terrasse mit einer Outdoor-Küche und einem schönen Garten, perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Diese Wohnung vereint Komfort, Eleganz und Funktionalität in einer erstklassigen Lage.

Der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 25.000€ (separat)

Ausstattung

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- elektrisch bedienbare Rollläden in allen Wohnräumen
- elektrische Lüftungsanlage
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- KfW Effizienzhaus 55
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Fahrrad/Motorrad Abstellfläche in der Tiefgarage
- 115m² Garten mit Südterrasse
- Outdoor-Küche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im charmanten Stadtteil Feldmoching, der sich durch eine ruhige, familiäre Atmosphäre auszeichnet. Diese Gegend ist ideal für Naturliebhaber, da sie von vielen Grünflächen und Parks umgeben ist, darunter der beliebte Feldmochinger See, der in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

Feldmoching bietet eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt über die S-Bahn-Linie S1 sowie mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit ermöglichen. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die das tägliche Leben bereichern.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da es mehrere Schulen, Kindergärten und Spielplätze gibt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur macht Feldmoching zu einem begehrten Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Bad EG

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Treppe

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnungstüre UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Flur UG



Aufzug

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Terrasse

Exposé - Galerie



Outdoor-Küche



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss