

Exposé

Dachgeschosswohnung in Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Helle, freundliche 4-Zi DG-Wohnung



Objekt-Nr. OM-371640

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Familie

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,18 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,06 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche, helle und großzügige 4-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung in Siegertsbrunn überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und hochwertigen Materialien.

Mit dem Aufzug wird die Wohnung aus dem EG oder dem TG (Keller, Tiefgarage) bequem erreicht.

Der einladende Eingangsbereich führt in einen

lichtdurchfluteten Wohn-und Essbereich mit offener Küche und Loggia.

Die hochwertige Einbauküche ist inbegriffen.

Aus der Loggia blickt man über den Ort nach Westen mit fantastischen Sonnenuntergängen.

Das stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche

und WC sowie ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner verfügt über eine Dachgaube mit Blick nach Osten.

Hochwertige Holzfußböden und moderne Fliesen in den funktionalen Bereichen unterstreichen den modernen und freundlichen Charakter der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über drei Schlaf- bzw. Kinder/ Arbeits-Zimmer zum Teil mit Dachschrägenfenster sowie ein weiteres kleines, gefliestes Bad mit WC und Dusche.

Bis auf die Stufe zur Loggia (bzw. Balkon) sowie die kleine Treppe zur Tiefgarage ist die Wohnung und die Wohnanlage barrierefrei.

Die Fenster des Schlafzimmers haben Südausrichtung mit Alpenpanorama, je ein Kinderzimmer orientiert sich vom Gang nach Osten und Westen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenstellplätze.

Perfekt für Familien oder Paare.

Angeboten wird die Wohnung von privat – bitte nur schriftliche Anfragen.

Anfragen von Maklern und Vermittlern sind unerwünscht!

Ausstattung

Im Flur, Wohn-, Eß-und Küchenbereich sowie der Loggia (Balkon) sind dimmbare Deckenspots verbaut.

Die Rolläden sind elektrisch bedienbar. Die Wohnung wurde mit KNX-/EIB-Technik versorgt, sodass mehrere Szenarien programmierbar sind.

Im Hausgeld sind die Heizungskosten der Wohnung bereits inbegriffen.

Die Wohnung ist teilmöbliert.

Alle Zimmer verfügen über Netzwerk- als auch Kabelanschluss, im Wohnzimmer ist in der Dachschräge eine Halterung und Versorgung (Strom, HDMI, Netzwerk) für einen Beamer verbaut.

Die beiden nebeneinanderliegenden Tiefgaragen-Stellplätze verfügen jeweils über einen Stromanschluss (230V).

Im Keller befindet sich zusätzlich ein Raum für Kinderwagen, in der Tiefgarage ist ein separierter und abschließbarer Bereich für Fahrräder.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage in Höhenkirchen-Siegertsbrunn im Ortsteil Siegertsbrunn. Die ruhige Wohnlage ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Fußläufig erreichbar sind verschiedene Buslinien sowie die S-Bahn-Linie S5. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Restaurants, zwei Metzgereien, eine Apotheke, mehrere Bäckereien, eine Buchhandlung, ein Spiel- und Schreibwarengeschäft, Supermärkte, diverse Cafés und Arztpraxen (Hausarzt, Zahnarzt, Physiotherapie). Ergänzt wird das Angebot durch Grün- und Parkanlagen sowie diverse Spielplätze und einen Schlittenberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie

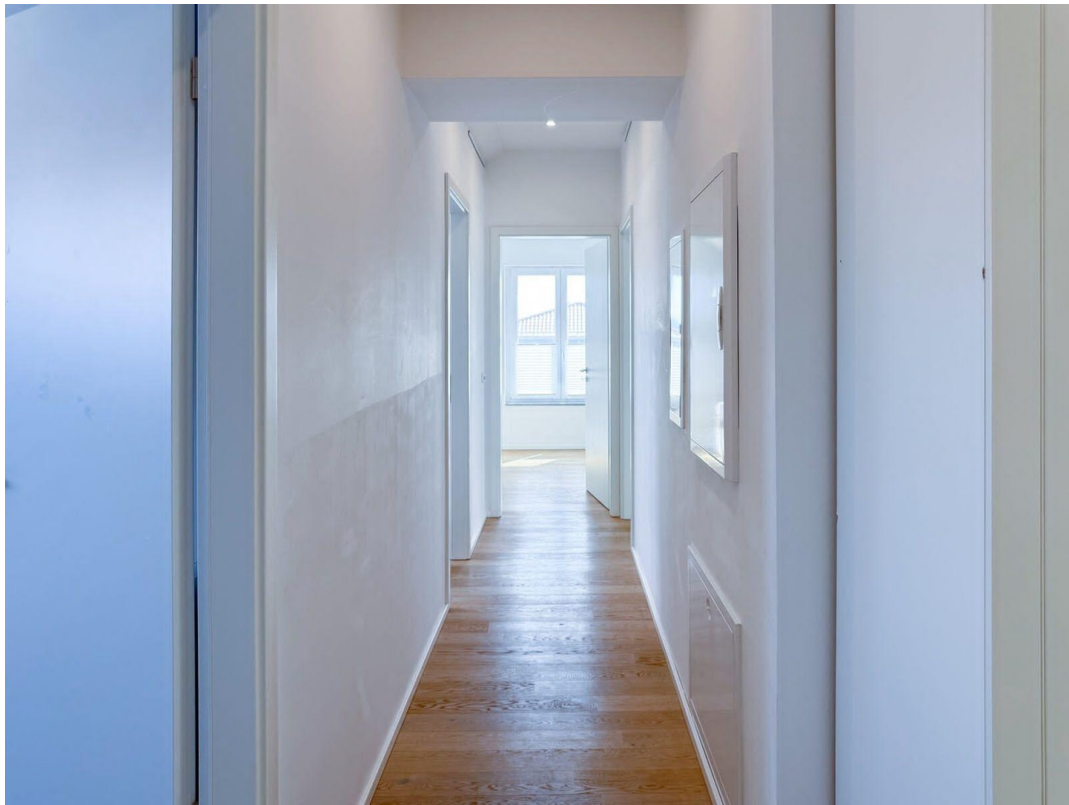


Bad



Gästebad

Exposé - Galerie



Flur- Blick nach Süden



Blick nach Norden

Exposé - Galerie



Wohnungstüre



Kind 1 - Blick Loggia

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Küche, Essen, Wohnen, Loggia

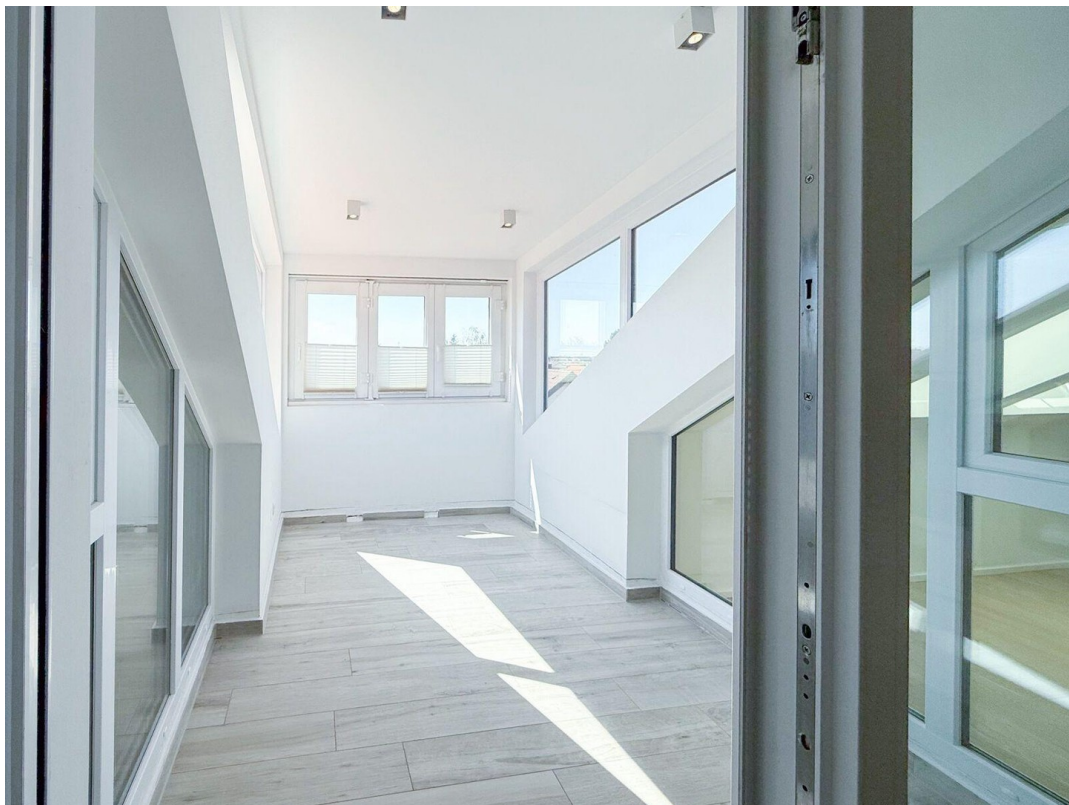


Loggia Blick nach Westen

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen, Essen, Küche, Loggia



Wohnen, Blick nach Süden

Exposé - Grundrisse

4-Zimmer-Wohnung Nr. 13, DG, Haus A

WM: Waschmaschinenanschluss
HK: Heizkörper
SW: Sonderwunsch
HV: Heizungsunterverteilung
EV: Elektrounterverteilung
DF: Dachfenster

Sanitäre Einrichtungsgegenstände
und Möblierung sind beispielhaft.

	Wfl.
Wohnen/Kochen/Essen	26,73 m ²
Schlafen	12,57 m ²
Kind 1	10,39 m ²
Kind 2	10,58 m ²
Bad	8,45 m ²
WC/DU	3,19 m ²
Diele	9,37 m ²
verglaste Loggia 1/2	3,90 m ²
Wohnfläche	85,18 m²

Nutzbare Fläche

Raumgrößen

Exposé - Grundrisse

P 10024 - "Dreiklang"

Höhenkirchen - Siegertsbrunn
Wohnung Nr. 13, Haus A
M 1:100

Legende:

SW: Sonderwunsch
WM: Waschmaschinenanschluß
HV: Heizungsverteiler
EV: Elektrounterverteilung
HK: Heizkörper
DF: Dachflächenfenster

Teil der Leistung sind Installationsgegenstände
im Bad und WC, ausgenommen Sonder-
wünsche (SW) und alle Möblierungsvorschläge

15.11.2012

