

Exposé

Reihenhaus in München

**Reihenmittelhaus, Smartes Wohnen in Bestlage –
Kompakt, Vernetzt, Lebenswert**



Objekt-Nr. OM-402200

Reihenhaus

Verkauf: **1.035.000 €**

Friedenspromenade 7a
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	132,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	171,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Werden Sie Teil einer attraktiven Nachbarschaft in einem Haus, das durch eine moderne Raumauflistung und hohe Lebensqualität überzeugt. Dank der idealen Infrastruktur erreichen Sie Ihre Ziele in kürzester Zeit, während weitläufige Freizeitangebote direkt vor Ihrer Haustür für den nötigen Ausgleich sorgen. Hier trifft urbane Dynamik auf entspanntes Wohngefühl.

Das Reihenmittelhaus, Baubeginn 2008, Fertigstellung 2009, ist in massiver Ziegelbauweise erstellt worden

Es ist Teil eines Dreispänners. Bei den benachbarten Häusern handelt es sich um DHH, Einfamilienhäuser

Die Wfl beträgt insgesamt 132m², die Nfl beträgt 171m² insgesamt.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, die Einbauküche mit Glasschiebetür zum Wohn-, Essbereich

Von dem hellen Wohnzimmer mit Kaminanschluss führen zwei bodentiefe Doppelflügeltüren zu Terrasse, Garten

Das Obergeschoss bietet ein Zimmer ebenfalls mit zwei bodentiefen Doppeltüren sowie ein weiteres Zimmer.

Das Bad ist mit Wanne und separater Dusche ausgestattet.

Die beiden hellen Zimmer im Dachgeschoss zeichnen sind durch besonders grosse Dachgauben aus

Es sind Unterboden alle Wasseranschlüsse für ein weiteres Bad hier vorhanden

Im Untergeschoss befinden sich der Hobby-, Gästeraum mit Parkett, Fußbodenheizung und zwei grossen Oberlichtfenstern, der Keller, der grosse Wasch-, Werkraum sowie die Heizungsanlage (welche platzsparend unter der Treppe angebracht ist)

Energieausweis vorhanden, Energieklasse B: 72kWh/(m²a)

Der Schornstein ist zweizügig, d.h. der Einbau einer zweiten Heizanlage z.B. einer Heizung mit Wärmepumpe oder Holzpellets ist ohne weiteres möglich (zusätzlich zu der bestehenden Gasheizung).

Ausstattung

Die Ausrichtung des Hauses ist Süd-Westen

Alle Räume im Haus sind mit Fußbodenheizung ausgestattet

(ausser Keller und Wasch-, Werkraum)

Alle Räume mit elektrischen Rolladen

Im Eingangsbereich, Küche, Bad, Gäste-WC und Keller: helle Fliesen

in allen anderen Räumen inkl. Fluren: heller Parkettboden

Die Terrasse ist überdacht, jedoch nicht geschlossen

Bei der Garage handelt es sich um eine Einzelgarage (Garage ist im Preis enthalten)

Real geteiltes Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Waldtrudering

Die nächste Bushaltestelle Am Hochacker (3 Buslinien) ist 100m entfernt.

Von hier aus erreicht man zwei U-Bahn- und zwei S-Bahnstationen (in 5, 10 min).

Ebenfalls 100m entfernt ist der Waldtruderger Forst, Landschaftsschutzgebiet

Kita, Kindergarten, Schulen im Umkreis von 800m

Zu den Geschäften des täglichen Bedarfs je 800m (zwei verschiedene Möglichkeiten)

weiteres Einkaufszentrum 1,2km

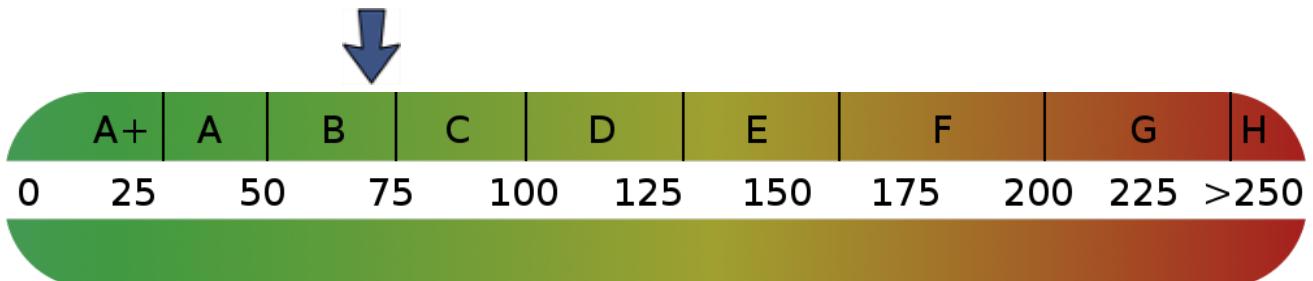
Life München und PEP Einkaufszentren je 2,5km (bzw. 6, 8 min mit Bus)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach innen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Esszimmer



Küche, Flur, Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach aussen



Keller, Heizung, Hobbyraum

Exposé - Galerie



Wasch-, Werkraum



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe DG



Zimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



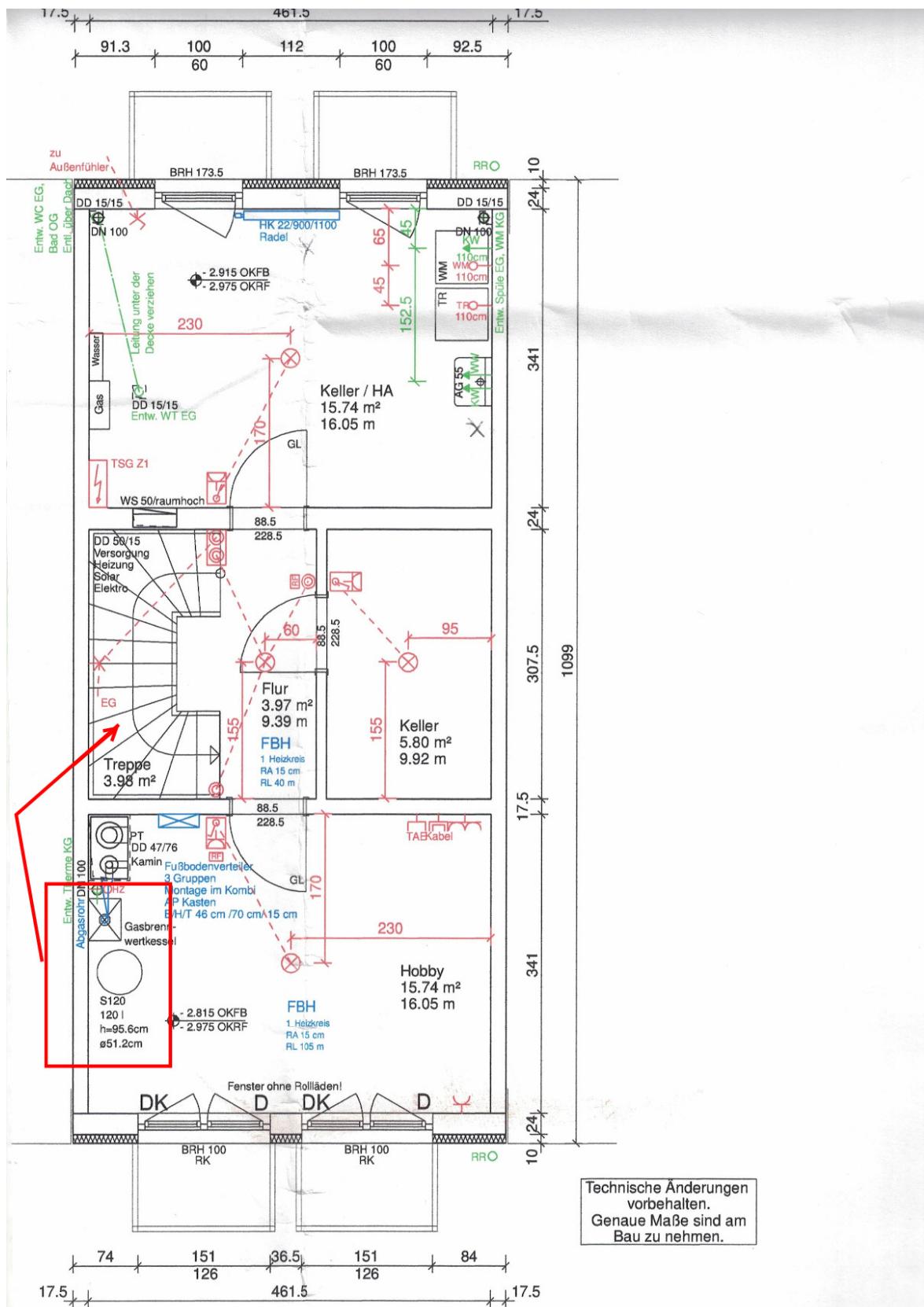
Zimmer 2 DG

Exposé - Galerie

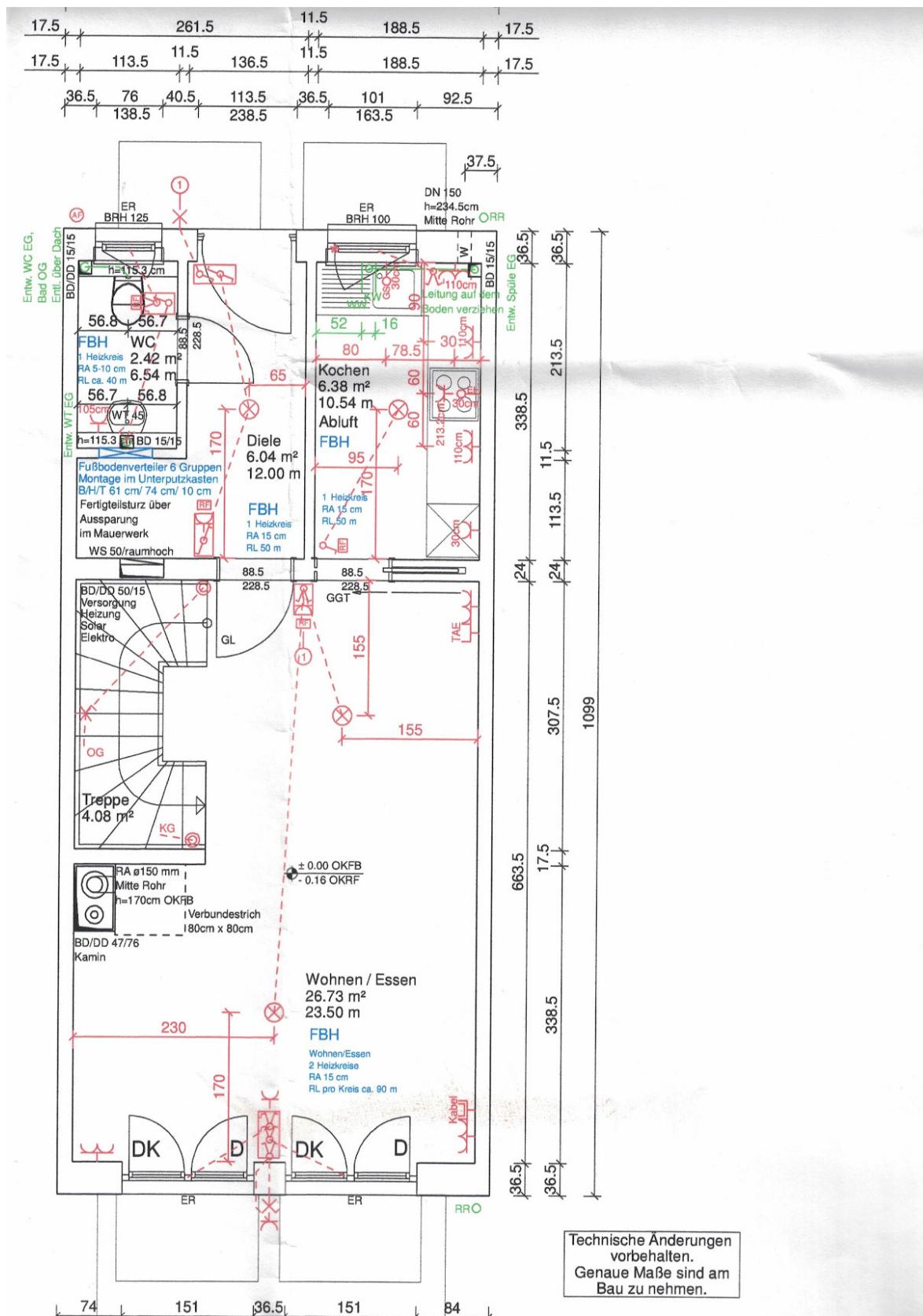


Zimmer 2 DG

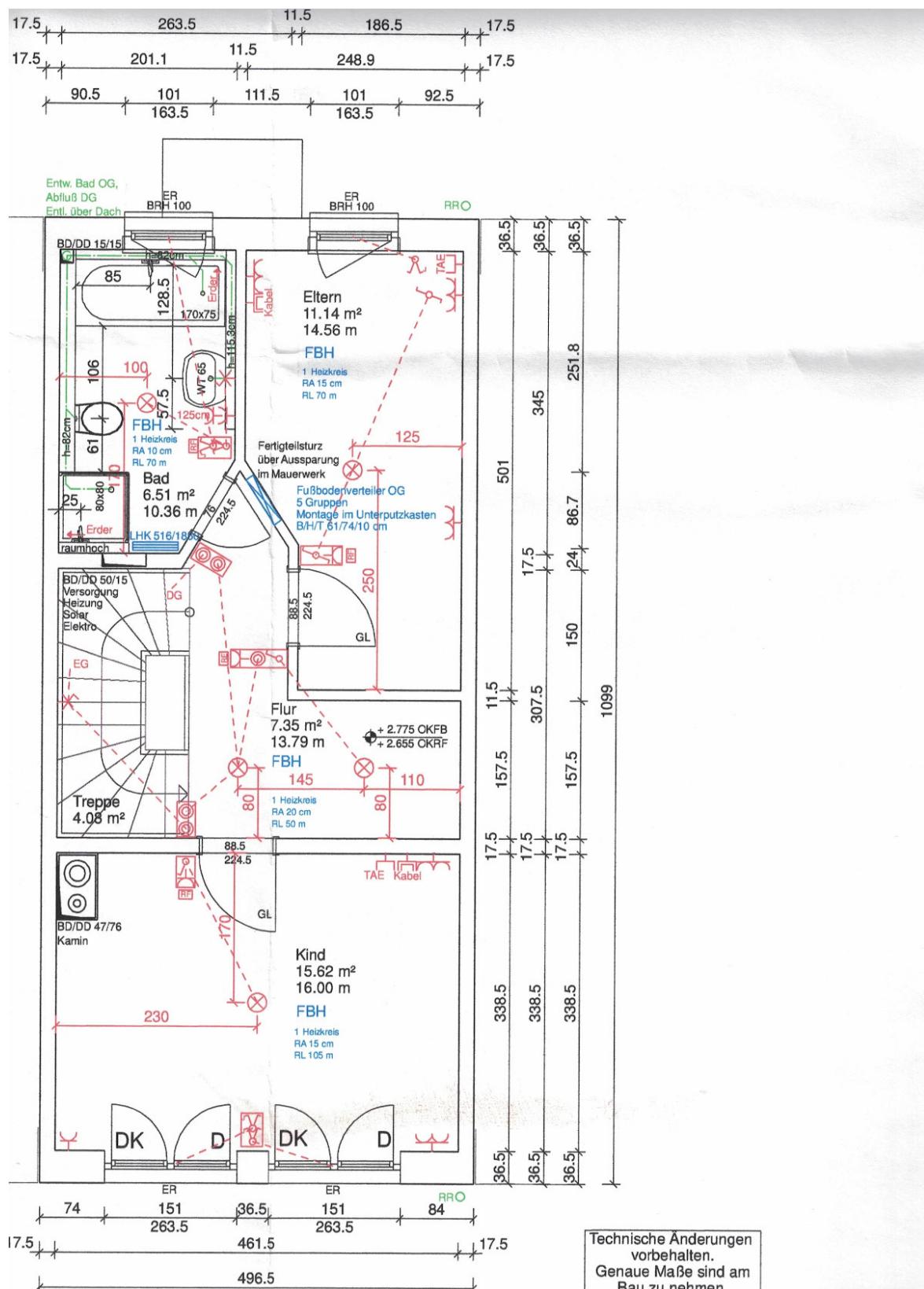
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

