

Exposé

Reihenhaus in München

Attraktives Eigenheim in Waldtrudering - Reihenmittelhaus



Objekt-Nr. **OM-402200**

Reihenhaus

Verkauf: **990.000 €**

Friedenspromenade 7a
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Werden Sie Teil einer attraktiven Nachbarschaft, in einem Haus, das durch eine moderne Raumaufteilung und hohe Lebensqualität überzeugt.

Weitläufige Freizeitangebote direkt vor der Haustür sorgen für den nötigen Ausgleich vom Alltag. Unter anderem der Waldtruderer Forst, Naturschutzgebiet.

Dank der idealen Infrastruktur kommen Sie dennoch in kürzester Zeit an Ihre Ziele.

Hier trifft entspanntes Wohngefühl auf urbane Dynamik.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe . Küche und Essbereich sind durch eine Glasschiebetür voneinander separierbar.

Der Wohnbereich mit Kaminanschluß, die Terrasse und der kleine, aber feine Garten sind Dank der südwest Ausrichtung des Hauses den ganzen Tag über hell und gemütlich.

Weiter geht es im Obergeschoss. Das beherbergt zwei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit zwei bodentiefen Doppelflügeltüren ist besonders hell.

Das komfortable Tageslichtbad lädt zum entspannen ein und überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und Fußbodenheizung.

Besonders lichtverwöhnt ist das Dachgeschoß. Hier finden sich zwei großzügige Zimmer mit markanten über 3m hohen Gauben, also viel Platz für Ihre ganz individuellen Wünsche.

Wofür Sie diesen großzügigen Platz nutzen ist Ihre Entscheidung, z.B. als Kinderzimmer, Home-office oder weiteren Aufenthaltsraum.

Höchste Wohnqualität erwartet Sie auch im Souterrain. Ein ebenfalls sehr heller Raum mit Parkett, Fußbodenheizung und zwei großen Doppelfenstern kann als Gäste-, Hobbyraum oder Büro genutzt werden.

Als Nutzfläche steht ein großer gefliester Raum zur Verfügung, z.B. als Waschraum, Werkbereich verwendbar sowie der praktische Nutzkeller.

Die Brennwerttherme ist geschickt und platzsparend unter der Treppe verbaut, um die verfügbare Fläche maximal auszunutzen.

Der zweizügige Kamin bietet zudem die Möglichkeit das Wohngefühl in jedem Stockwerk noch zu steigern, beispielsweise durch Anschluß eines Schwedenofens im Wohnzimmer.

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

Ausstattung

Eine perfekte Süd-West-Lage sorgt für lichtdurchflutete Räumlichkeiten und ein helles, freundliches Ambiente innen und außen.

Hochwertige Ausstattung inklusive: Alle Wohnräume verfügen über helles Parkett und Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden.

Im Eingangsbereich, Küche und Bädern und Waschkeller sorgen lichte Fliesen für Pflegeleichtigkeit und Eleganz.

Das Grundstück ist real geteilt.

Die Einzelgarage kann für 36.000,-€ erworben werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage-Highlights auf einen Blick:

Natur pur: Nur 100 m zum Waldtruderer Forst (Landschaftsschutzgebiet).

Top-Anbindung: Bushaltestelle (3 Linien) in 100 m; U- & S-Bahn in 5–10 Min. erreichbar.

Familienfreundlich: Schulen, Kitas und Nahversorgung im Umkreis von 800 m.

Shopping: LIFE und PEP Einkaufszentren in ca. 2,5 km (kurze Fahrtzeit per Bus/PKW).

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



Küche, Flur, Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Esszimmer



Wohnzimmer nach innen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach aussen



Wasch-, Werkraum

Exposé - Galerie



Keller, Heizung, Hobbyraum



Hobbyraum, Gästezimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Treppe DG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 1 DG

Exposé - Galerie

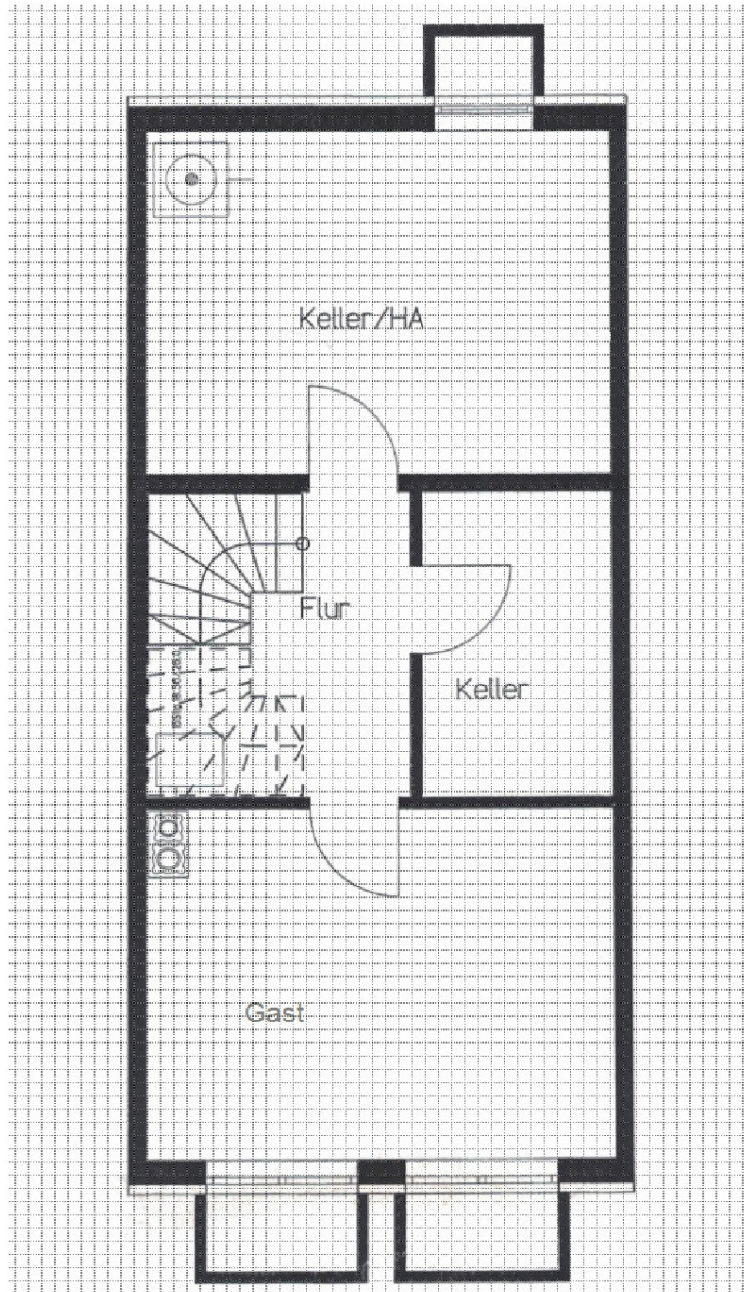


Zimmer 2 DG

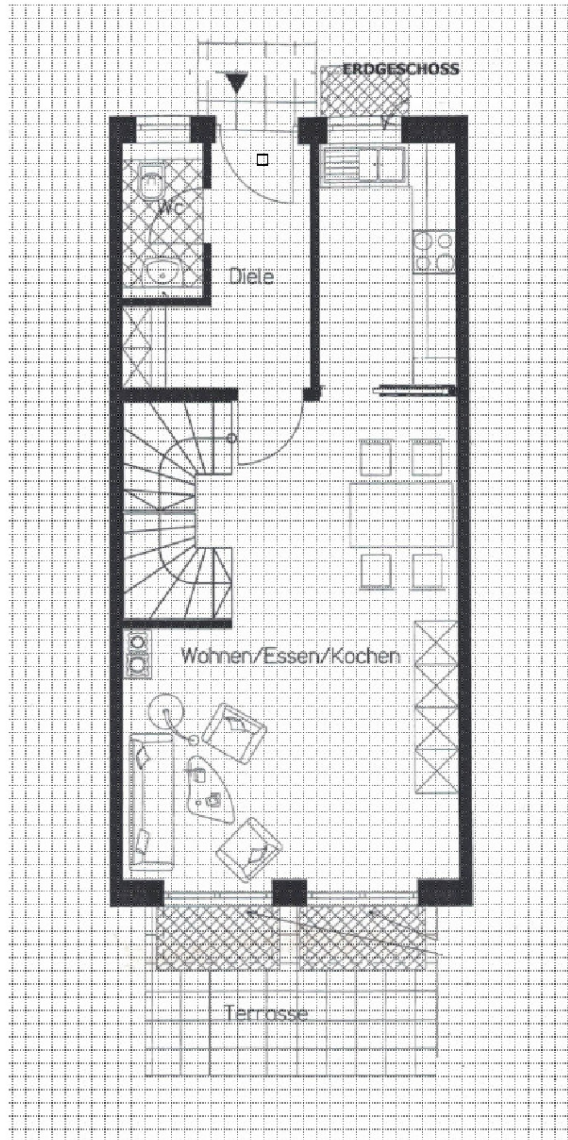


Zimmer 2 DG

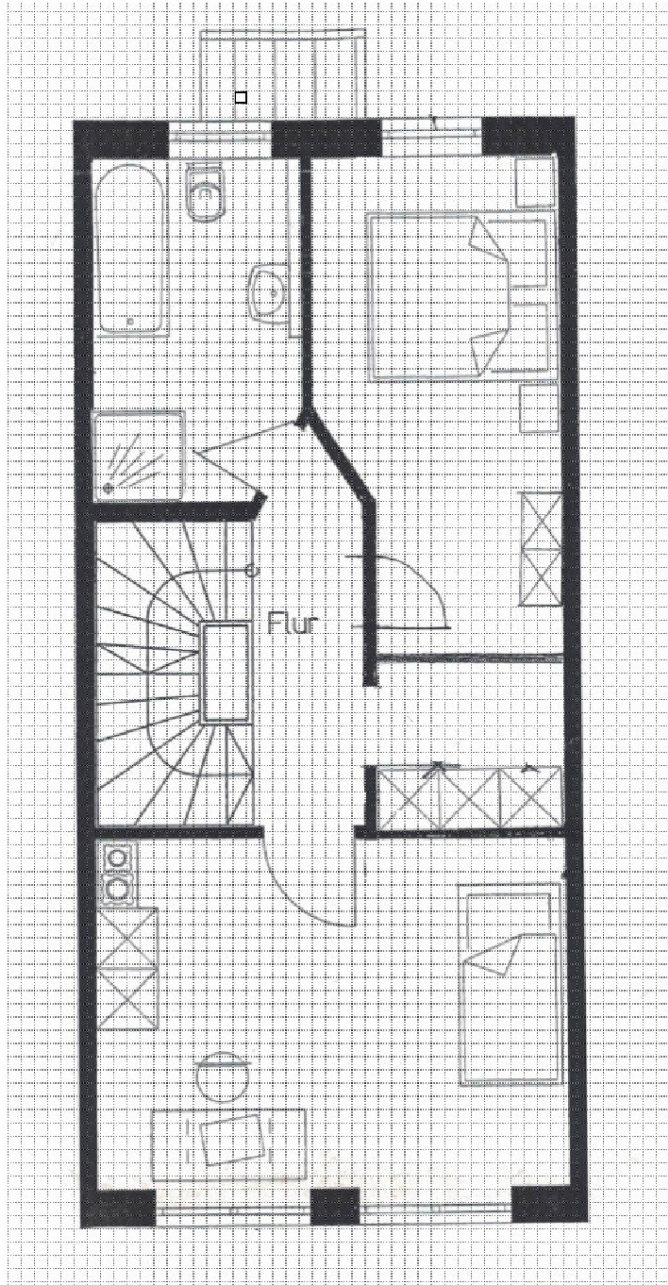
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

