

Exposé

Reihenhaus in München

Schmuckes Eigenheim in Waldtrudering mit viel innerem Wert



Objekt-Nr. **OM-402200**

Reihenhaus

Verkauf: **989.000 €**

81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	41,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier ziehen Sie in ein attraktives Wohnumfeld und ein charmantes Reihenmittelhauses ein, das mit einem klugen Grundriss sowie viel innerem Wert punktet.

Vorzügliche Freizeitmöglichkeiten in der direkten Umgebung bieten Ihnen den perfekten Ausgleich zum stressigen Alltag.

Dazu gehört beispielsweise das nahegelegene Naturschutzgebiet Waldtruderinger Forst praktisch gleich vor der Haustür.

Auf Grund der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Orte dennoch in wenigen Minuten.

Das Entree mit Gäste-WC und Garderobe führen Sie ins Innere, wo Küche und Essecke sich bei Bedarf mittels einer Schiebetür aus Glas flexibel trennen lassen .

Der Wohnbereich mit Kaminanschluss, die Terrasse und die pflegeleichte Wohlfühloase sind dank der Südwest-Ausrichtung den ganzen Tag über hell und gemütlich.

Die erste Etage bietet zwei vorteilhaft aufgeteilte Räume, wobei das Zimmer mit den zwei bodentiefen Fensterelementen außergewöhnlich viel Tageslicht erhält.

Eine wahre Wohlfühloase ist das helle Badezimmer, mit Wanne, bodengleicher Dusche und angenehmer Fußbodenheizung.

Ein echtes Highlight in puncto Helligkeit ist die oberste Etage, wo Sie zwei weitere geräumige Zimmer finden, mit über drei Meter hohen Dachgauben.

Die Nutzung dieser großzügigen Fläche bleibt ganz Ihnen überlassen, ob als Kinderzimmer oder gemütlichen Rückzugsort.

Selbst das (Hobby)Zimmer im Untergeschoss wird von der Sonne erreicht und bietet die Möglichkeit für künftigen Aufenthaltskomfort.

Durch die zwei großen Fenstern eignet sich ideal als Schlafraum für Besucher oder als Home-Office.

Wichtige Zusatzinfo zum "Hobbyraum":

- * der Hobbyraum war als Nutzfläche deklariert, genutzt
- * er ist baulich als Aufenthalts-, Wohnraum geeignet
- * eine Nutzungsänderung (Umwandlung der 16m² Nfl in Wfl) ist vom Architekten eim Bauamt eingereicht worden
- * nach der Genehmigung ergibt sich:
 - a) einerseits eine entsprechende Wertsteigerung der Immobilie und andererseits
 - b) die Rechtssicherheit für die Nutzung als Aufenthaltsraum (Wohnen, Arbeit, Gast etc.)

Ausstattung

Sämtliche Wohnbereiche sind mit hellem Echtholzparkett, einer behaglichen Fußbodenheizung sowie elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet.

Im Entree, in der Küche, in den Sanitärräumen sowie in der Waschküche garantieren helle Fliesenböden sowohl eine mühelose Reinigung als auch eine edle Optik.

Die optimale Ausrichtung nach Südwesten garantiert Ihnen sonnenverwöhnte Zimmer und sorgt auf allen Ebenen für eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um ein real geteiltes Grundstück.

Die separate Einzelgarage steht zusätzlich zur Verfügung, Kaufpreis VB.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die wichtigsten Standortvorteile kompakt zusammengefasst:

Naturerlebnis direkt vor der Tür: Lediglich 100 Meter trennen Sie vom landschaftsgeschützten Waldtruderinger Forst.

Beste Verkehrsinfrastruktur: Eine Bushaltestelle mit drei Linien liegt nur 100 Meter entfernt, während Sie U- und S-Bahn in circa 5 bis 10 Minuten erreichen.

Ideales Umfeld für Familien: Schulen, Kitas etc. befinden sich im Radius von 800 Metern.

Einkaufsmöglichkeiten: für den täglichen Bedarf sowie Shoppingcenter LIFE und PEP liegen alle in der näheren Umgebung und sind schnell mit dem Auto oder Bus erreichbar.

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, Esszimmer

Exposé - Galerie



Beispiel - Wohn-, Esszimmer



Terasse

Exposé - Galerie



kompakter Garten



Beispiele - Terasse, Garten

Exposé - Galerie



Küche



Beispiel Küche



Bad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Beispiel Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer



eines der Zimmer im DG

Exposé - Galerie



Beispiel Zimmer DG



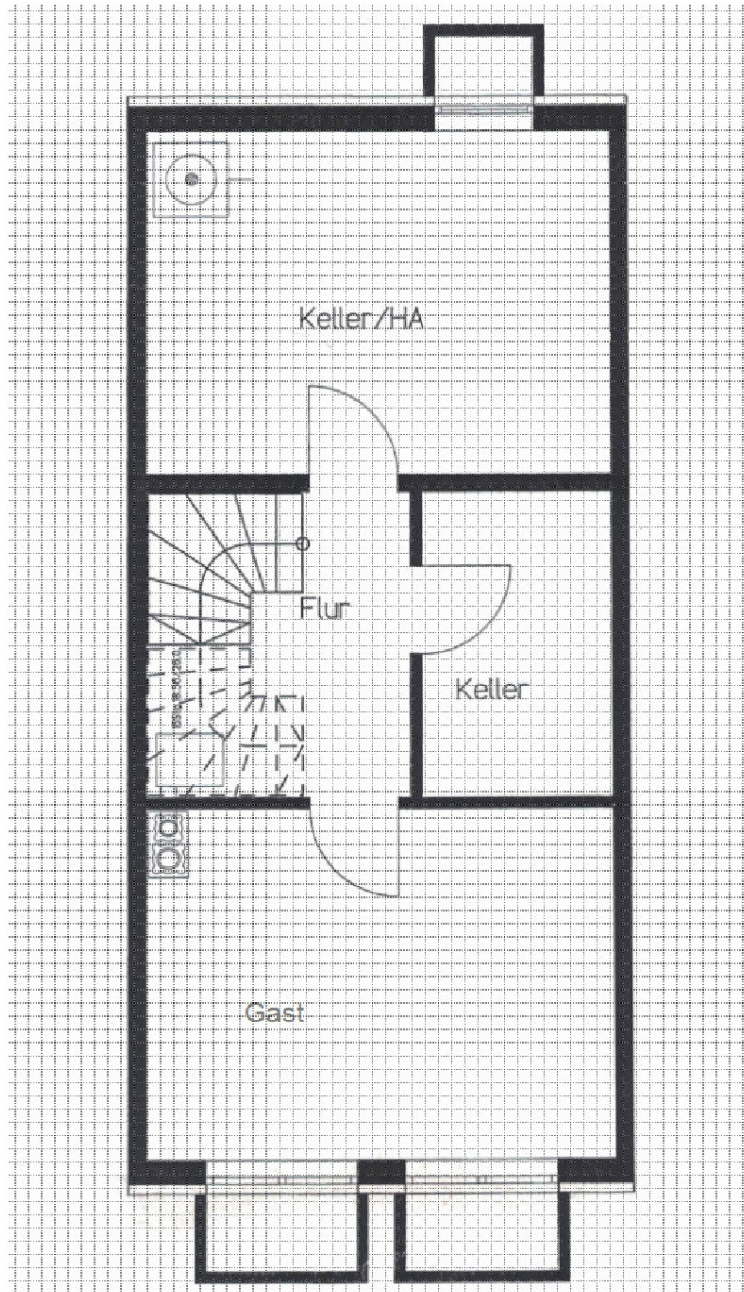
Souterrain (bisher Nutzfläche)

Exposé - Galerie

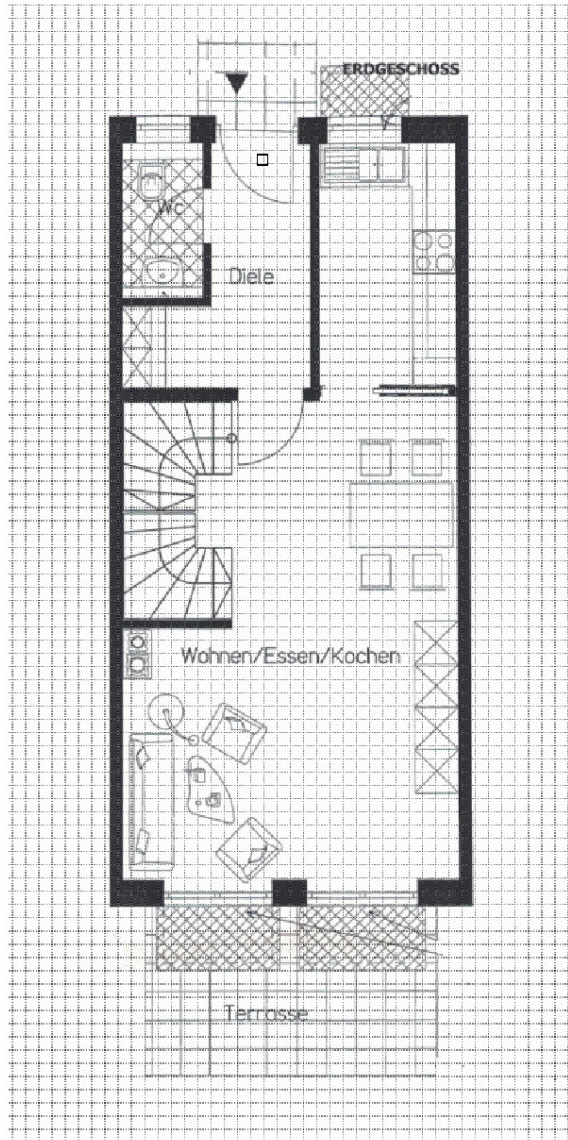


Beispiel Souterrain (Wfl)

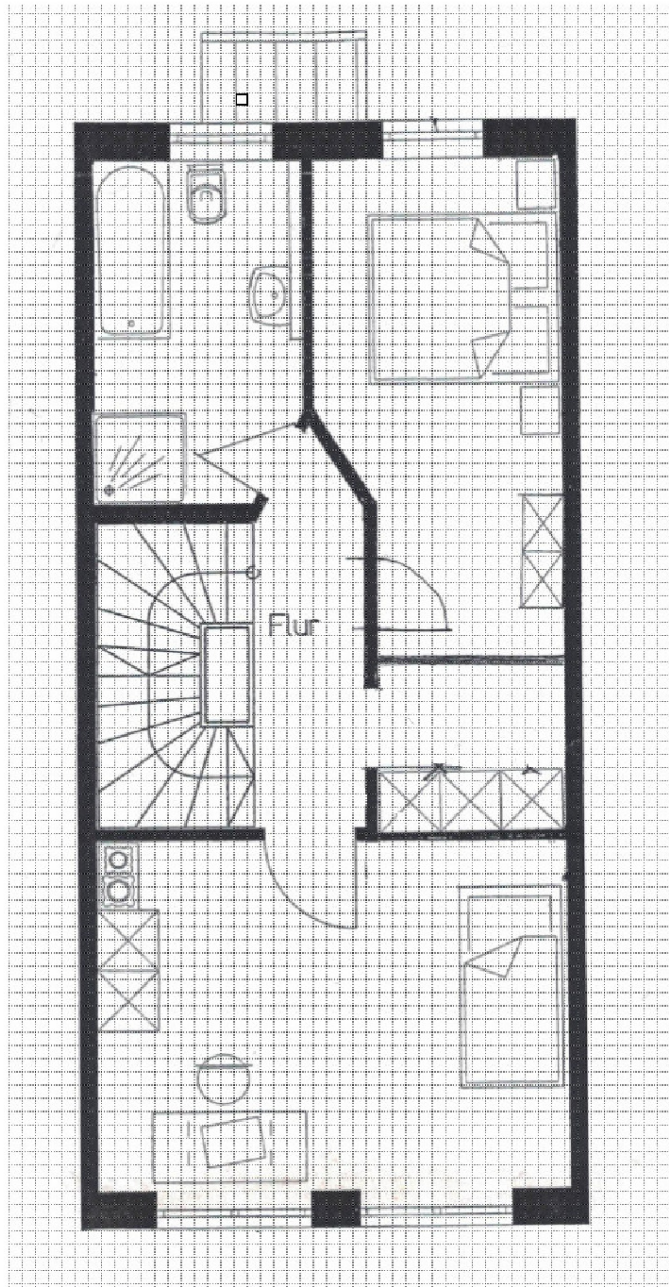
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

