

# Exposé

## Terrassenwohnung in München kleines Refugium im Süden Münchens



Objekt-Nr. OM-417707

### Terrassenwohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Sommer

82049 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene sehr helle, gut geschnittene und ruhige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten und letzten Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten. Die beiden Zimmer sind nach Osten hin ausgerichtet. Das Bad ist innenliegend und bietet Badewanne, WC und Waschbecken. In der Küche gibt es ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke. Durch die großen Fenster und die Balkone vor beiden Zimmern wirkt die Wohnung sehr freundlich und großzügig.

Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil. Im Keller stehen neben einem Fahrradstellplatz auch Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Außergewöhnlich ist der unverbaute Blick ins Grüne. Mit den großen Pflanztrögen kann man sich mit Blumen, Kräutern oder Tomatenpflanzen ein kleines Paradies schaffen.

## Ausstattung

Wohnungseingangstüre wärmegedämmt mit integriertem Einbruchschutz, Spion, Bodenbeläge Parkett und Teppichfliesen im Eingangsbereich, Kleines Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, deckenhoch weiß gefliest, Einbauküche, 2 großzügige Balkone (je ca. 7,6 qm) mit großen Pflanztrögen zur Ostseite. Im Wohnzimmer befindet sich ein praktischer begehbarer Kleiderschrank.

### Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Es gibt Parkplätze vor dem Haus, ein Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden.

## Lage

Die Gemeinde Pullach im Isartal (knapp 9.000 Einwohner) befindet sich ca. 10 Kilometer südlich des Münchener Stadtzentrums am westlichen Isar-Hochufer und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Landkreis München.

Über die Zeiten hat sich Pullach seinen dörflichen Charakter erhalten und bietet neben umfangreichen Kursen der VHS ein vielfältiges kulturelles Programm lokaler und internationaler Künstler an. Bekannt und beliebt sind neben dem Bürgerhaus mit seiner gut ausgestatteten Bücherei die Terrassen im Bürgerbräu mit Blick über das Isartal.

Das Zentrum in Pullach kann als sehr familienfreundlich angesehen werden. So unterstützt man aktiv bei der Suche nach z.B. einem geeigneten Kindergartenplatz. Es gibt im Ort alle Schultypen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vom Bio-Bäcker bis zu Supermärkten.

Die Wohnung ist gut an den ÖPNV angebunden, die nächste Bushaltestelle mit Anbindung an die S-Bahn ist 450 Meter entfernt, der nächste S-Bahnhof Fußläufig in 15 Minuten zu erreichen, die Fahrt in die Münchener Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof dauert ca. 20 Minuten. Die Autobahnen A8 und A96 sind ebenfalls innerhalb von 20 Minuten, der Flughafen München innerhalb ca. einer Stunde erreichbar.

Der nahe gelegene Forstenrieder Park, das Isar Hochufer und die Isarauen sowie die Nähe des Starnberger Sees bieten besonders gute Freizeitmöglichkeiten. Auch durch die Nähe zu den Bergen und nach München als einer der attraktivsten Großstädte in Deutschland bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für eine lukrative Vermietung.

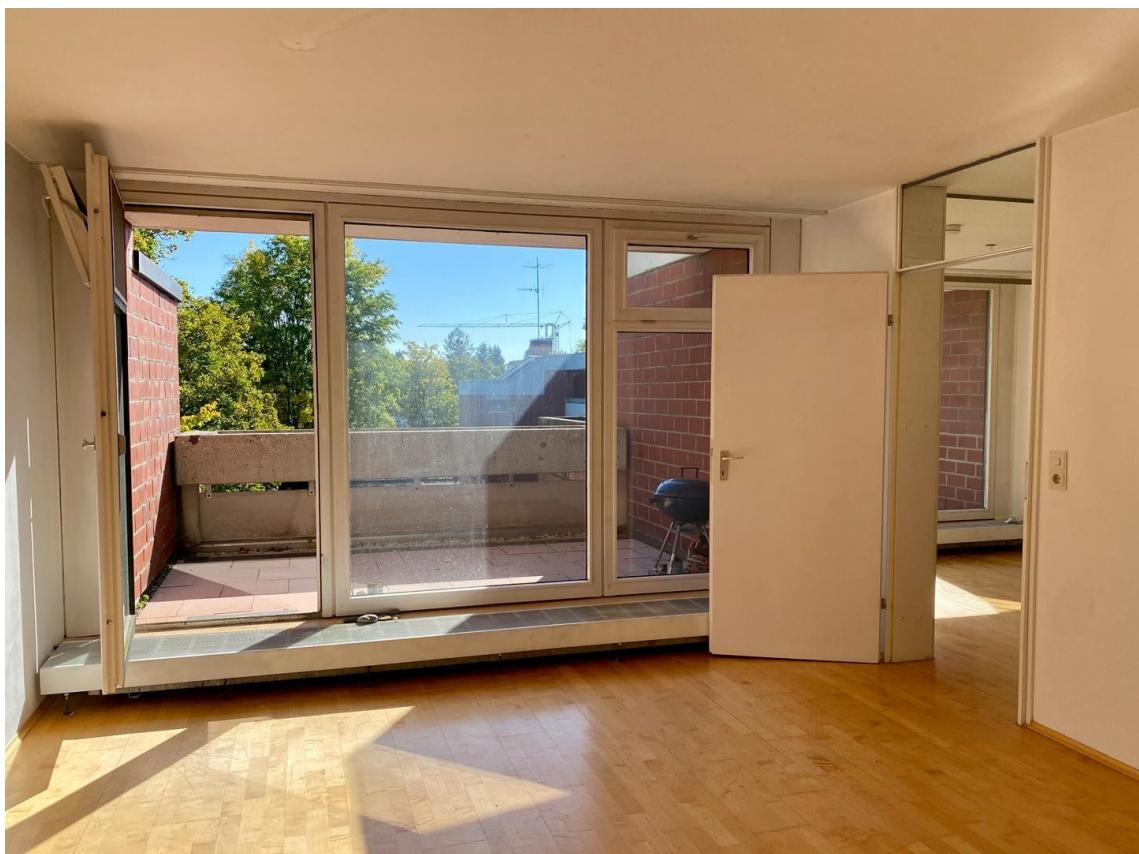
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung



Wohnzimmer Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus kleinem Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

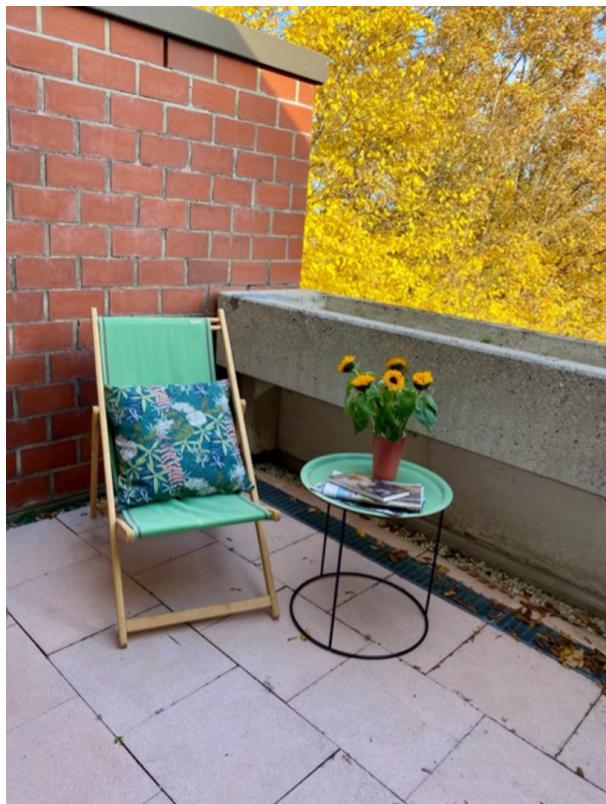


Balkon

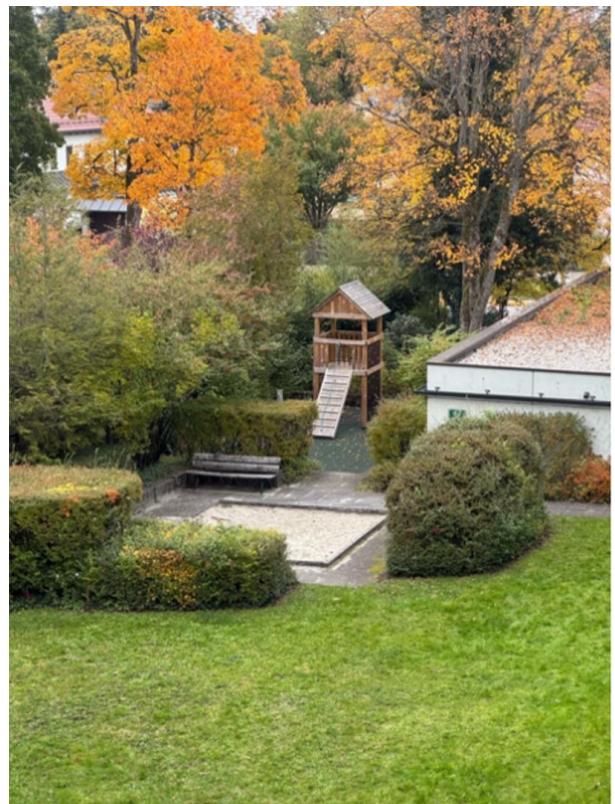
# Exposé - Galerie



.. im Winter



auf dem Balkon

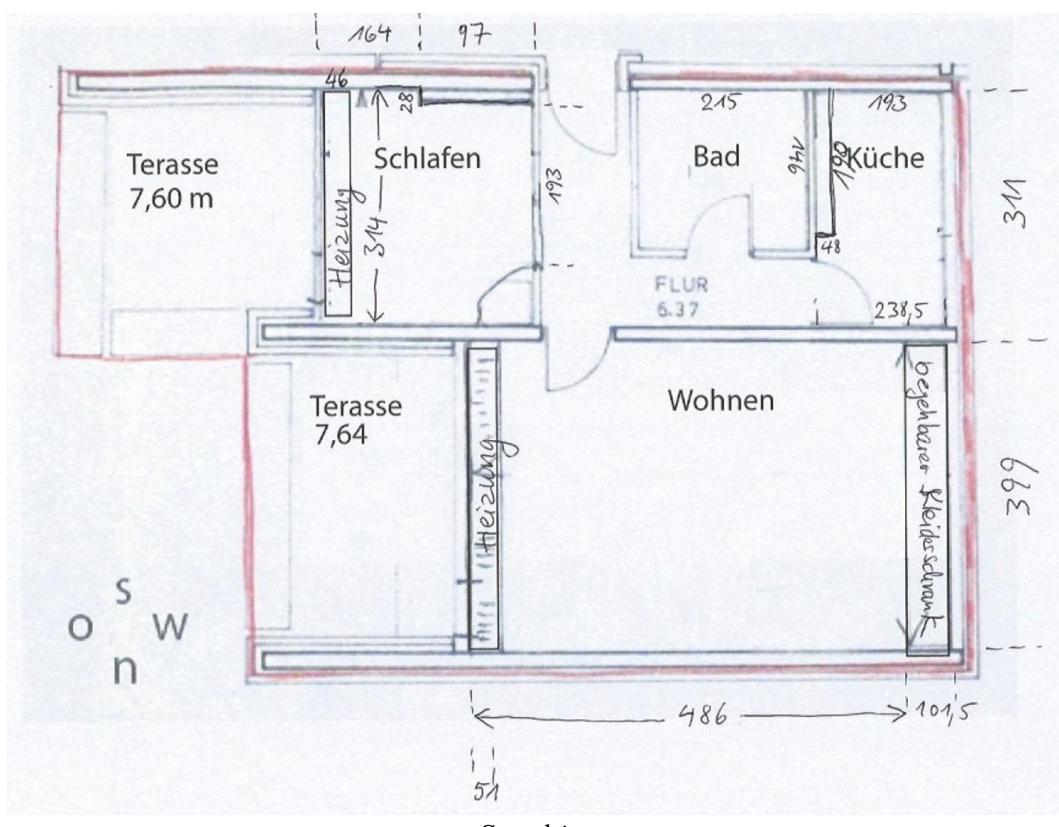


Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Isartal



Grundriss