

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Neuwertige 4-Zi-EG-Wohnung in München-Moosach – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-422462

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Gartenjuwel

80992 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,72 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	114,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	502 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gartenjuwel: Neuwertige 4-Zi-EG-Wohnung in München-Moosach – provisionsfrei

Highlights auf einen Blick:

4 Zimmer | ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 85 m<sup>2</sup> Privatgarten (Sondernutzungsrecht) inkl. 22 m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse

Baujahr 2015 – neuwertiger Zustand

Zwei Bäder

Parkähnliche Lage direkt am Spielplatz und Kindergarten

Top-Anbindung: U-/S-Bahn/Tram Moosach sowie Bus fußläufig

Provisionsfrei vom Eigentümer

Objektbeschreibung:

Diese hochwertige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus (BJ 2015) im beliebten Stadtteil München Moosach. Sie ist ideal für Familien, die eine zentrale Lage und eine grüne Umgebung in Einklang bringen möchten.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, schön bepflanzte Privatgarten, der direkt an einen Spielplatz und einen Kindergarten in schöner grüner Umgebung grenzt. Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, helle Wohnräume und hochwertige Ausstattung.

Ausstattung:

Ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche / ca. 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Große Südwest-Terrasse (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit elektrischer Marken-Markise (Warema)

Direkter Gartenzugang von allen Wohnräumen

Privatgarten ca. 85 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht), gepflegt und schön bepflanzt

2 vollwertige Bäder mit WC

Waschmaschinenanschluss im Bad

Einbauküche mit Siemens- & Bosch-Geräten (Induktionskochfeld, Dampfgarer, Backofen, 60cm Geschirrspüler)

Hochwertiger Einbauschränk in der Diele

Echtholzparkett (Eiche)

Fußbodenheizung (raumweise regulierbar)

Videosprechanlage

Alle Fenster mit Rollläden und Blick ins Grüne

Energieklasse C, Fern-/Nahwärme (gültig bis 2034)

Aufzug, mehrere Fahrradräume, Gemeinschafts-Trockenraum, Müllraum in der TG

Im Kaufpreis enthalten:

Kellerabteil, Einbauküche, Einbauschränk Diele, Badmöbel, Dusch- & Badewannen-Glasabtrennungen

Der Preis für den Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage beträgt zusätzlich 25.000 € (Nebenkosten 44€ /Monat)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sonstiges:

✓ Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

✖ Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen werden als unzulässige Werbung nach §7 UWG betrachtet.

Wir unterstützen bei Bedarf gerne organisatorisch bei der Abstimmung des Notartermins, geben auf Wunsch Hinweise zu Finanzierungsfragen und empfehlen bei Bedarf einen Notar – ohne dass dies eine rechtliche oder finanzielle Beratung ersetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Über eine kurze persönliche Vorstellung (z.B. wer einzieht, berufliche Situation, gewünschter Einzugstermin) freuen wir uns. Auch warum diese Wohnung gut zu Ihnen passt.

## Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil München Moosach und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle Moosach (Bus-/Tram-/S-Bahn-/U-Bahn) ist fußläufig in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle der Linie 51 liegt nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für Freizeit und Erholung stehen mehrere Grünflächen sowie das nahegelegene Kapuzinerhölzl, der Hartmannshofer Park und der Schlosspark Nymphenburg zur Verfügung. Sämtliche Spielplätze, Krippen, Kindergärten und die Grundschule Amphionpark sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in guter Anbindung.

Mehrere Sportvereine (PSV, SV Allach, TSV Moosach Hartmannshofen) sind in nächster Umgebung. Ferner in Fahrraddistanz: Schlosspark Nymphenburg, Olympiaeinkaufszentrum, Olympiapark, Dantebad, Moosacher Stadtbibliothek, Dreiseenplatte, usw.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

