

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Erdgeschoss-Wohnung mit Lift, Gartenanteil und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-425420

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **690.000 €**

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung in einer kleinen Premium-Wohnanlage (nur 4 Parteien) mit zwei Zimmern, Küche, Vollbad, Flur im EG und einem Zimmer (Hobbyraum), Duschbad, Kellerraum, Flur im Untergeschoss. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und perfekte Anbindung.

## Ausstattung

Vom EG kommt man mit einem privaten Aufzug im Flur direkt ins UG, deshalb ist die Wohnung schwellenarm.

Das Außenmauerwerk wurde aus hochdämmenden Ziegeln mit integrierter Wärmedämmung ausgeführt. Alle Wohnraumfenster und Fenstertüren sind in Kunststoffausführung weiß mit Sprossenaufteilung und Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Alle Fenster haben elektrisch bedienbare Kunststoff-Rollläden.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung und Regelung über Raumthermostate. Als energieeffizientes Heizsystem wurde eine Grundwasser-Wärmepumpe installiert. In den Badezimmern befinden sich außerdem Handtuch-Heizkörper.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Akazienparkett ausgestattet, die restlichen Räume mit hellem Fliesen-Keramikbelag.

Mitverkauft wird ein Duplex-Stellplatz (unten), der durch die zusätzlich eingebaute Gartentür schnell zu erreichen ist. Eine der beiden Balkontüren ist von außen per Fernbedienung zu öffnen und schließen.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die moderne, hochwertige Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte (Siemens, Miele, Neff, Bosch) verbleibt im Objekt und soll gegen eine Ablöse übernommen werden; ebenfalls das praktische Gewächshaus, in dem auch Gartengeräte und -möbel aufbewahrt werden können, und ein großer Schrank mit viel Stauraum im UG.

Im Keller befinden sich ein Waschraum und ein Fahrradraum.

Die Hausverwaltung hat zum Jahresanfang gewechselt, so dass die genaue Höhe des Wohngeldes noch nicht feststeht. Bisher waren es 369,00 € monatlich.

## Lage

Untermenzing ist über die letzten Jahre ein zunehmend beliebter Stadtteil geworden. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser kennzeichnen den gewachsenen Wohncharakter des Stadtteils, wenn auch in den letzten Jahren zunehmend kleine, attraktive Wohnanlagen Einzug in die bauliche Umgebung gehalten haben.

Beste Nahversorgung (fußläufig):

Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheke, Ärzte, Kitas, die beliebte Grundschule Untermenzing, Würm und Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar.

Schnelle Verkehrsanbindung:

S-Bahn S2 Untermenzing ca. 12 Min. zu Fuß

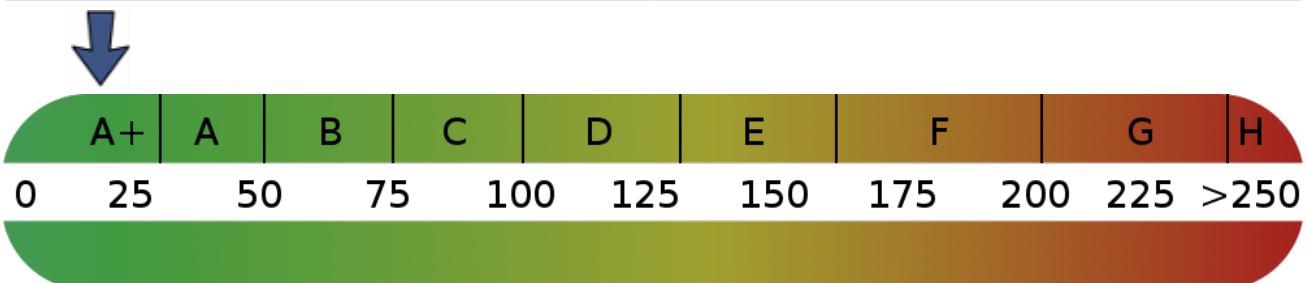
2 Buslinien, Haltestelle ca. 3 Min. Fußweg

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zauntür und Garage



Fenstergitter Küche und SZ

# Exposé - Galerie



Hauseingang

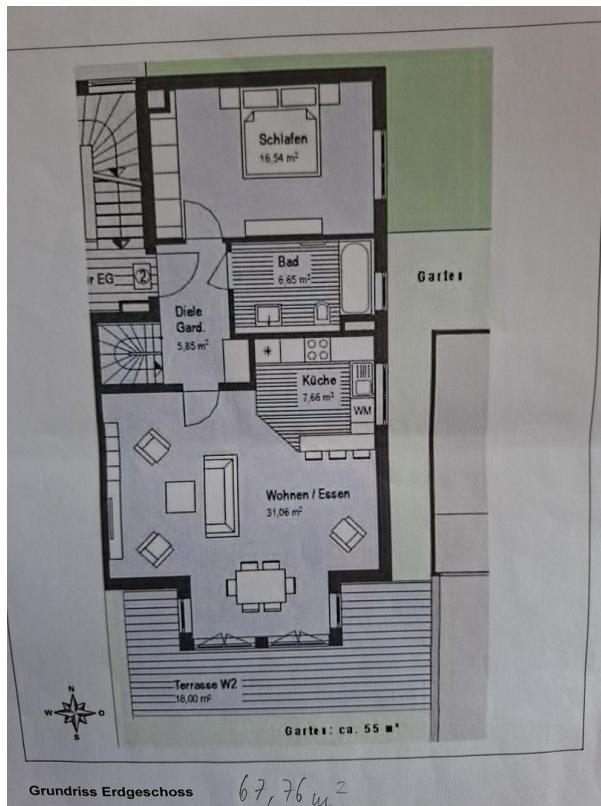


Eingang in ruhiger Spielstraße

# Exposé - Galerie

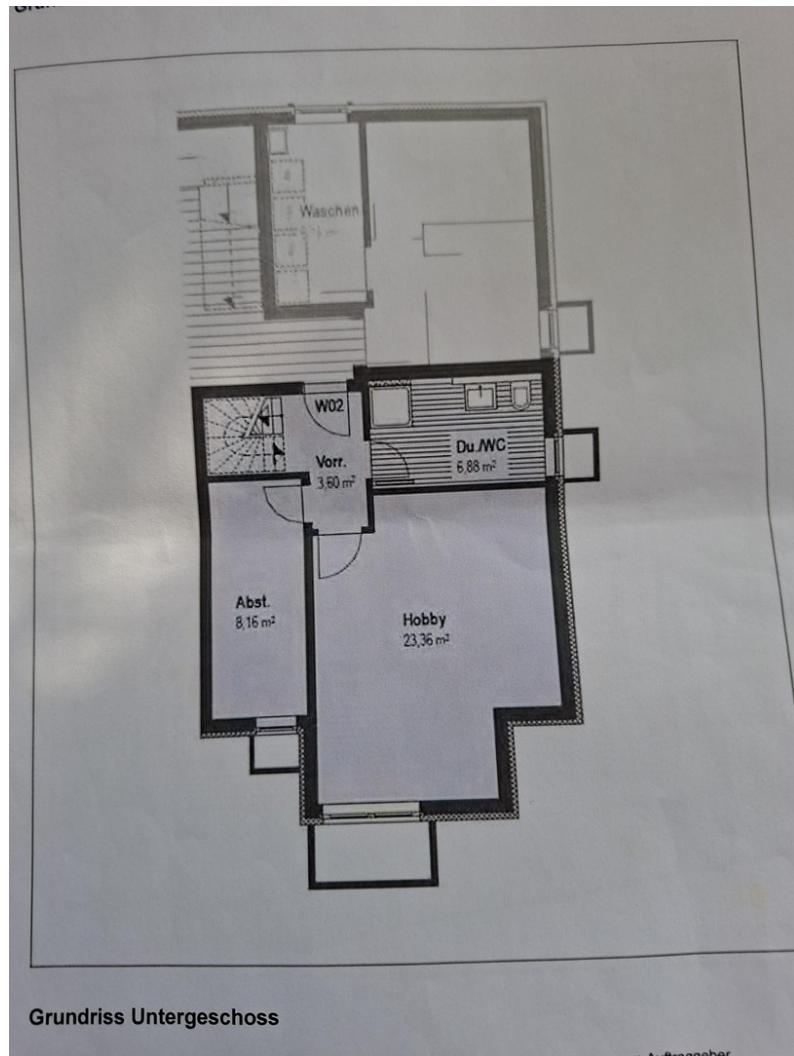


Gewächshaus

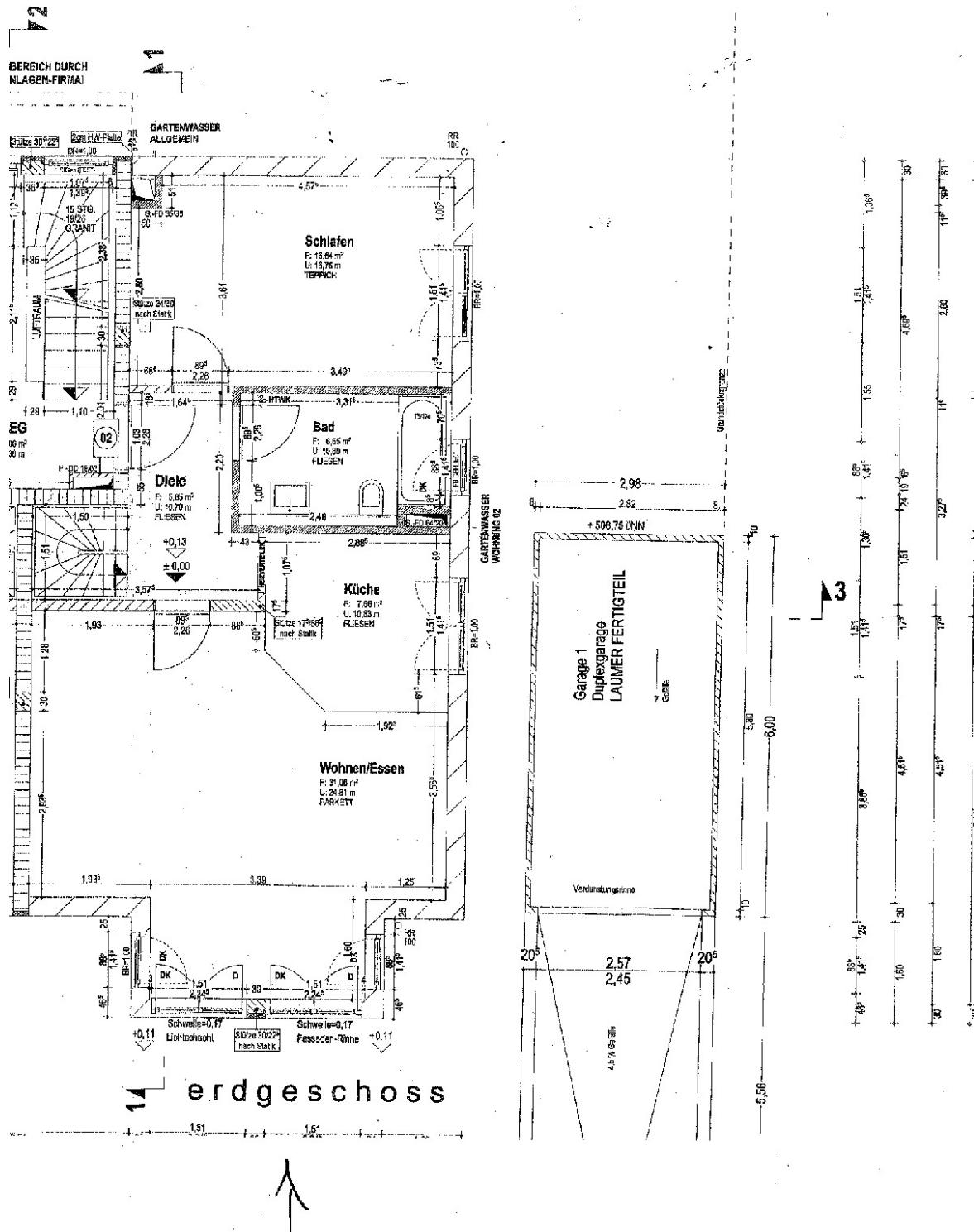


Grundriss EG

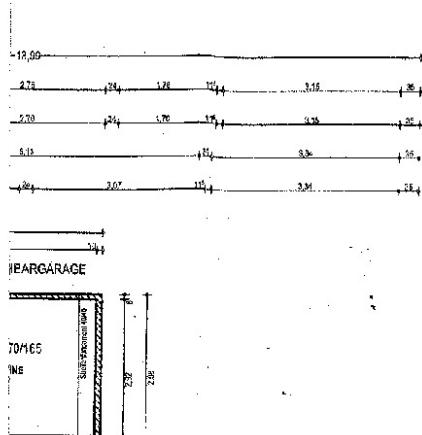
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Stand: 26.05.2011

Planausschnitt! Nur gültig in Verbindung mit dem zugehörigen Werkplan.

