

Exposé

Maisonette in München

Sehr schöne Gartenwohnung



Objekt-Nr. OM-433124

Maisonette

Verkauf: **1.069.000 €**

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	136,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	27.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	247 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen schweren Herzens unsere schöne Gartenwohnung – ideal für ein Paar mit ein oder zwei Kindern. Sie liegt im rückwärtigen Teil eines großzügigen Doppelhauses von 2017, ruhig und grün im Stadtteil Ramersdorf/Fasangarten. Das Wohngefühl ist wie in einem Einzelhaus.

Eigener Hauseingang, barrierefrei; 136 Quadratmeter auf zwei Ebenen, uneinsehbares Schlafzimmer mit Luxusbad ensuite und Blick in den immergrünen Garten, plus drei weitere Zimmer und Gästebad mit bodengleicher Dusche, Technikraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte, Highspeed Internet Glasfaser Anschluss, edle Einbauküche mit Kochinsel, überall barfußfreundliche Eichendielen mit Fußbodenheizung.

Energieausweis A+, sparsame Wärmepumpe, 220 qm schön eingewachsener sonniger Garten, 27qm Terrasse in Sekunden mit Sonnensegel überdachbar, plus zweite Terrasse mit überdachter Außenküche für gemütliche Abende an Grill und Plancha, geräumiges elektrifiziertes und isoliertes Gartenhaus für Sauna oder Werkstatt mit Pergola und Freisitz, überdachte Fahrradstellplätze, Duplex-Parker.

Hausgeld für Heizung, Warmwasser, Rücklagen usw nur 247 Euro im Monat.

Kindergärten, Schulen, Supermärkte, MVV alles in Fußentfernung, dazu supernette Nachbarn rundum!

Preisvorstellung inklusive Luxus-Einbauküche, Patent-Sonnensegel, Gartenhaus, Außenküche mit Einbaugrill, Plancha und Gastromöbeln 1.069.000 € plus 27.000€ Garagenplatz. Von privat, daher keine Maklerkosten!

Ausstattung

Alles edel ausgestattet und 1A gepflegt, denn wir wollten hier alt werden!

- Ziegelmassivbau
- 3fach Verglasung
- elektrische Rollläden
- Anschlüsse für TV, Telefon, Internet in allen Räumen
- Highspeed Glasfaser Anschluss
- professionell angelegter immergrüner Garten mit hochwertiger Bepflanzung, plus leckere Spalieräpfel, Kiwis und Beerensträucher
- Luxusküche mit Dampfgarer, Wärmeschublade, Mikrowelle, Geschirrspüler, Novy-Induktionsfeld mit integrierter Dunst-Absaugung, schwarze Granit-Arbeitsplatten, Bartresen mit massiver Eichenplatte usw

Bitte einfach Fotos ansehen und Besichtigung vereinbaren.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In einer kleinen, ruhigen Nebenstraße mit kleinen Häusern in gewachsener Nachbarschaft zwischen Ramersdorf, Fasangarten und Altperlach – nur 5 km Radweg südöstlich von Münchens Mitte, Marienplatz und Viktualienmarkt.

Optimale Verkehrs-Anbindung: Bus 139 nur 280 Meter, Bus 145 nur 350 Meter und S-Bahn Fasangarten nur 800 Meter zu Fuß, was das Pendeln in die Innenstadt sehr bequem macht. Und in nur 5 Minuten sind Sie mit dem Auto auf der A8 Richtung Salzburg und Bella Italia.

Supermärkte wie Edeka, HIT, Lidl, Netto und ein Getränkemarkt sowie das Einkaufszentrum Fasanenpark mit Bäckerei, Drogerie, Apotheke und Hausarztpraxis sind bequem erreichbar.

Familien freuen sich über das Angebot an Kindergärten (200m), Hort (400m), Grundschule (650m), Kinder- und Jugendfarm (800m) sowie reichlich Platz zum Toben und Entdecken. Ältere Kinder erreichen in etwa 15 Minuten zu Fuß die Mittelschule, die Europäische Schule oder mit dem Rad zwei Gymnasien.

Der Sportverein Fasangarten mit Tennisplätzen und Halle sowie Rasensportplätzen ist nur 5 Gehminuten entfernt, das nächste Fitnessstudio 15 und der Perlacher Forst 25.

Wer den eigenen Garten mal verlassen will, um sich zünftig bewirten zu lassen, findet schon nach 400 Metern einen netten Biergarten mit zivilen Preisen.

Kurz gesagt: wer in München eine moderne, großzügige Wohnung mit schönem Garten, netten Nachbarn, kindgerechtem Umfeld und bester Anbindung an Innenstadt und Natur sucht, der hat sie jetzt gefunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Straßenseite und Garagen

Exposé - Galerie



Eigener Eingang voll überdacht



Eigene Haustür, schönes Entrée

Exposé - Galerie



Luxuriöse Küche inklusive



Kochinsel mit schwarzem Granit

Exposé - Galerie



Blick von der Kochinsel



Großzügiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schöner Essbereich



Unter dem Sonnensegel

Exposé - Galerie



Homeoffice im Sommer



Blick auf die 27 qm Terrasse

Exposé - Galerie



Regendusche und WC im EG



Gäste- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste- oder Kinderzimmer



geräumiger Flur

Exposé - Galerie



großes Spielzimmer



Luxuriöses Bad mit Gartenblick

Exposé - Galerie



bodengleiche Dusche



Vom Bad direkt ins Bett...

Exposé - Galerie



...voilà: das Schlafzimmer



mit Blick am Morgen

Exposé - Galerie



Cocktails in der Abendsonne

Exposé - Grundrisse



Wohnung 3 - EG

Exposé - Grundrisse

