

Exposé

Dachgeschosswohnung in Oberbrunn

Traumhafte 4 Zi. DG Galeriewohnung



Objekt-Nr. OM-437767

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:
Wilhelm Menzinger

Hanfelder Str. 7a
82131 Oberbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	3	Mietsicherheit	5.370 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	115,59 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	130,65 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	3. OG
Heizkosten	140 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der ökologische Bau aus dem Jahre 2016 (Massivholzbau mit beiseitiger Verkleidung) vermittelt ein sehr gesundes Wohnklima.

Gibelhöhe 6,50 m mit einer traumhaften Galerie.

Beim Eintreten in die Wohnung öffnet sich der Raum in das kombinierte Wohnzimmer mit integrierter Esszone u. Küche.

Hier ist auch ein Abstellraum statt Keller - für Einkäufe und Dinge die sonst im Keller deponiert werden müssen - vorhanden.

Zur sonnigen Südseite ist ein geräumiger Balkon mit Markise.

Das tageslichthelle-Bad und das Gäste-WC hat je ein Fenster zur Ostseite.

2 weitere Zimmer sind für Schlafen, Kinderzimmer oder Büro geeignet.

!!! Auf der offenen Galerie (das ist das 4. Zimmer) mit Balkon lässt sich ein Kinderspielraum oder ein Büro u. dgl. einrichten.

Das Haus hat eine super Gebäudedämmung (41 kwh/qm) und 3-fach verglaste Fenster.

In der TG mit insgesamt 16 Stellplätzen sind 1-2 Plätze für Sie reserviert. Diese haben je 2 Schukodosen und 1 Wallbox für Ihr E-Auto.

Der Preis von 80,- € ist für 1 Stellplatz.

Von der TG kommen Sie trocken über dem Lift oder auch der Treppe zu Ihrer Wohnung.

Ausstattung

In Stichpunkten:

Ein exklusives Raumwunder das seinesgleichen sucht.

Eichenmassiv - Fußböden überall sowie Fliesen im Eingangsbereich, Bad, WC, Abstellraum.

Süd - Balkon mit Markise.

Die Heizung wird mit Solarthermie und Flüssiggasheizung betrieben.

Zentrale Wasserenthärtungsanlage

Grander Technik für Trinkwasser

Geräumiger Platz für Waschmaschine und Trockner im Bad.

Seperates Gäste WC.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Ausser einer Katze, keinerlei Haustiere !!

Keine WG`s.

Für den Winterdienst sowie auch für das Treppenhaus reinigen ist ein Hausmeister tätig.

Die Mülltonnen werden von dem Entsorger direkt entnommen.

Abstellraum in der Wohnung.

Der nächste Bäcker und Gastronomien sind ca. 2 km entfernt.

Ein Getränke- u. Supermarkt kann in 5 Min. erreicht werden.

München ist in ca. 20 Min zu erreichen.

Der Starnberger See liegt nur 7 km entfernt.

Lage

Der Ort Oberbrunn liegt zwischen Gauting, Starnberg und Gilching.

Die Anbindung zu den Orten - mit S-Bahnen- ist auch gut über den ÖPNV zu erreichen.

Auch die umliegenden Seen und die Wälder mit deren Wegen laden zu Erholung ein.

Der Ort Oberbrunn ist seit 2012 durch eine Umgehungsstraße sehr ruhig geworden.

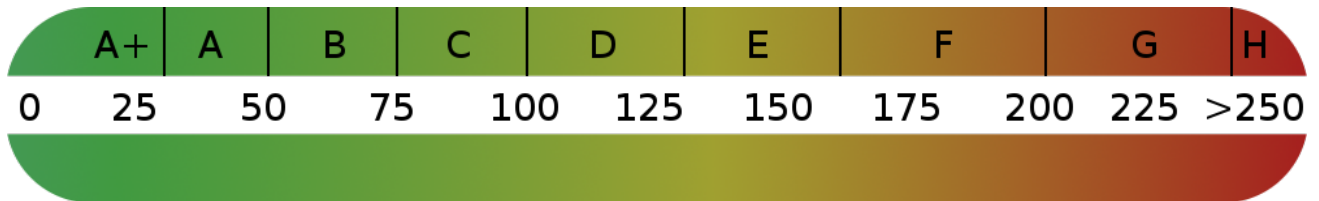
In den Nachbarorten (Hausen, Hanfeld, Unterbrunn u. Hochstatt) sind Reitstellen, falls Sie auch ein Pferd unterstellen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Zur Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer/Dusche



Badezimmer /Waschbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Lüfter mit Licht

Exposé - Galerie



Wendeltreppe zur Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Von Galerie aus gesehen

Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht von Südwesten

Exposé - Galerie



Ansicht /Nacht

Exposé - Grundrisse

