

Exposé

Terrassenwohnung in Sauerlach

Gartenwohnung über zwei Ebenen - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-439512

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Borger
Mobil: 0177 2452914

82054 Sauerlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	167,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schön geschnittene, großzügige und helle 4-Zimmer Wohnung auf zwei Ebenen mit Terrasse und großem Garten (Südausrichtung) in einem 4-Familien-Architektenhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zur Wohnung, Küchen- und Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, ein Vorratsraum/Speisekammer, zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne. Im Untergeschoss befindet sich das Studio mit einer kleinen vorgelagerten Holzterrasse und ebenfalls Zugang zum Garten, ein großzügiges Bad mit Dusche und der Möglichkeit eine Sauna zu installieren.

Die Räume im Untergeschoss verfügen über einen eigenen Zugang.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Doppelgarage mit Wallboxanschluss und ein Außenstellplatz, sowie ein abgeschlossener Kellerraum (8 qm).

Niedrige Nebenkosten durch Solarthermie zur Warmwasserbereitung und Fernwärme (Primärenergieträger - regenerative Brennstoffe = CO2 neutral)

Im Wohnzimmer befindet sich ein Anschluss für einen Kaminofen.

Ausstattung

Das Haus wurde 2007 in Ziegelbauweise mit hochwertiger Ausstattung durch regionale Handwerksfachbetriebe errichtet.

Alle Räume haben eine Fussbodenheizung.

Anschluß für Kaminofen im Wohnbereich (EG) vorhanden.

Bodenbeläge Fliesen und Laminat.

Elektrische Rollläden an den Schlafzimmern und elektrische Beschattungsjalousien im Küchen-/Wohnbereich

Fenster in beiden Bädern

Satelliten-TV

Wallboxanschluss (11 kW) in der Garage vorhanden.

Es gibt im Untergeschoss die Möglichkeit, im vorhandenen Waschaum eine eigene Waschmaschine und einen eigenen Trockner aufzustellen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Durch Verkauf direkt vom Eigentümer fällt keine Provision an.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstrasse. Gewachsenes, ansprechendes Wohnviertel mit kleinen Wohneinheiten. Wenige Minuten zur S-Bahn (S3) und zum Ortszentrum.

Ebenso sind Wiesen/Felder und Wald in unmittelbarer Nähe.

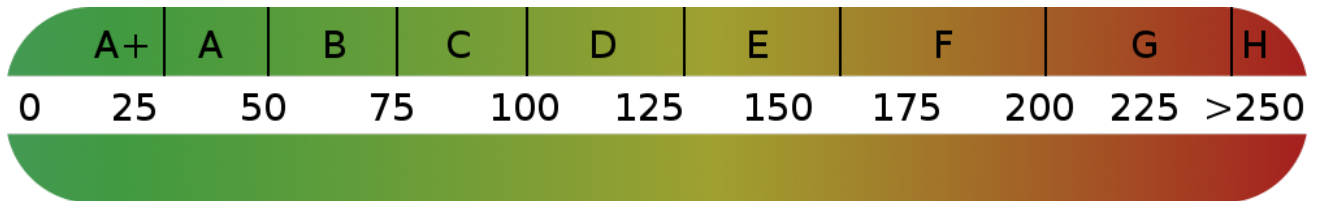
Berge und Seen sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Bad EG mit Badewanne

Exposé - Galerie



Innentreppe EG/UG



Studio UG mit Terrasse

Exposé - Galerie



Bad UG mit Dusche



UG Terrasse + Gartenzugang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Aussenansicht mit Garage

Exposé - Grundrisse

Gartenwohnung Sauerlach Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse

Gartenwohnung Sauerlach Untergeschoss



Grundriss Untergeschoß