

# Exposé

## Wohnung in Glonn

### Zentrale 3 1/2 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-444021

#### Wohnung

Verkauf: **689.700 €**

Ansprechpartner:  
Heidi Gutjahr

85625 Glonn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	26,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	315 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, komplett renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlcharakter

Diese wunderschöne, frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht. Balkon an der Westseite und ein großes Balkondeck mit südlicher Ausrichtung schaffen ein angenehmes Wohngefühl sowohl im Inneren als auch im Außenbereich.

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Materialien und eine neutrale Gestaltung bieten die perfekte Grundlage, um sich individuell einzurichten.

Neben einem großzügigen Wohnbereich stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer) sowie eine offene Küche mit einem zusätzlicher halben Raum zur flexiblen Nutzung – beispielsweise als Eß/Wohnbereich oder Garderobe – zur Verfügung. Kaminanschluß vorhanden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein stilvolles und komfortables Zuhause legen.

Highlights auf einen Blick:

- hochwertig renoviert
- Ruhige Wohnlage, trotzdem zentral in einem drei Parteien Haus
- Sehr helle Räume durch große Fenster/Türen
- Balkon an der Westseite und großes Balkondeck mit Südausrichtung
- Durchdachter Grundriss
- Modernes, gepflegtes Erscheinungsbild
- Vielseitig nutzbarer Zusatzraum
- Viel Fläche durch den großer offener Küchenbereich offen zum Esszimmer.
- Kaminanschluss vorhanden
- Großes Kellerabteil mit internem und externem Zugang.
- 1-2 Stellplätze vor dem Haus bei Bedarf verfügbar

--> Antrag auf Förderung zu Luftwärmepumpe genehmigt. Fernwärme liegt ebenfalls direkt vor dem Objekt.

## Ausstattung

Eichenparkett geölt, große, moderne, graumelierte Fliesen einheitlich in Bad und Gäste-WC/Waschraum. KOMPLETT Renoviert in 2026.

Fenster mit dreifach Verglasung

Antrag auf Förderung zu Luftwärmepumpe genehmigt. Fernwärme liegt ebenfalls direkt vor dem Objekt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Drei Parteien Haus, direkt im Ortskern von Glonn, ca. 50 Meter zum Marktplatz in ruhiger Lage (30iger Zone).

Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Grundschule, Kindergärten und Hort am Ort.

Fahrstrecke nach München ca. 25 km. Busverbindung nach Grafing Bahnhof & Höhenkirchen mit S-Bahn Anschluß.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit offenem Eßbereich



Zugang Balkon über Küche

# Exposé - Galerie



Balkondeck



# Exposé - Galerie



Gäste WC mit WM-Anschluß



Garderobe

# Exposé - Galerie



Kind / Arbeiten



Dusch Bad

# Exposé - Galerie



Fliesen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse

Wohnung 2 (OG)	
OG Schlafen	16,95m <sup>2</sup>
OG Bad	7,20m <sup>2</sup>
OG Kind	11,99m <sup>2</sup>
OG WC	3,37m <sup>2</sup>
OG Garderobe	1,15m <sup>2</sup>
OG Küche	30,74m <sup>2</sup>
OG Wohnen	26,18m <sup>2</sup>
OG Balkon ½	3,11m <sup>2</sup>
OG Balkon ½	10,15m <sup>2</sup>
<u>Kellerabteil</u>	<u>12,97m<sup>2</sup></u>
	<u>123,81m<sup>2</sup></u>

Flächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss

