

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Maisach

### Zweifamilienhaus auf 819 qm Traumgrundstück



Objekt-Nr. OM-447954

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Guenther Tittel  
Mobil: 0160 7066281

Rosenstrasse 5  
82216 Maisach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	819,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier entsteht mehr als ein neues Zuhause - hier entsteht Raum für Generationen. Das freistehende Zweifamilienhaus in einer ruhigen und begehrten Wohnanlage von Maisach vereint zwei vollständig eigenständige Wohneinheiten auf einem großzügigen Eckgrundstück.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder großzügige Nutzung als Ganzes - dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an. Umfassend renoviert und sofort einzugsbereit: neue Fenster, modernisierte Bäder, Wärmeisolierung sowie eine energieeffiziente Gasheizung (BJ 2013) sorgen für dauerhaften Wohnkomfort. Gepflegte Parkett- und Dielenböden sowie zwei vollausgestattete Küchen runden das stimmige Gesamtbild ab.

## Ausstattung

- zwei vollausgestattete Küchen - ideal für gemeinsames Kochen und Backen
- Gepflegte Parkett- und Dielenböden für ein gesundes Wohnklima
- Überwiegend Fensterläden und Rollläden (WZ elektronisch)
- 6 Kellerräume + staubfreien Speicher mit Sanitäranschluss
- Garage mit 2 Nebenräumen für Fahrräder, Gartengeräte und mehr
- 819 qm Garten mit Gewächshaus, Obstbäumen, Beerensträuchern und teil-überdachter Terrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Ihr zukünftiges Haus liegt eingebettet in eine ruhige und begehrte Wohngegend. Maisach bietet sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. 3 Supermärkte und ein Drogeriemarkt decken das komplette Angebot ab. Die ärztliche Versorgung ist überdurchschnittlich. Restaurants und ein Café laden zum Verweilen ein. Mit der S3 (10 Minutentakt in der Hauptverkehrszeit) haben Sie eine top Anbindung an die Münchner Innenstadt. Nicht weit vom Objekt entfernt können mehrere Buslinien genutzt werden. Die A3 ist in 10 Minuten erreichbar. Kinderkrippen und -gärten sind ausreichend vorhanden. Maisach verfügt über eine Mittelschule. Gymnasien können u.a. im nahegelegenen Olching oder Fürstenfeldbruck besucht werden. Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zu Wäldern, Radwegen ins Moos oder an den Ammersee. Das Freibad ist zu Fuß in 5 Min. erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.600,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Terrasse



Garten - Südseite

# Exposé - Galerie



Garten - Südseite



Blick vom Garten aufs Haus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



teilüberdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Blick aus dem Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



Bad/Dusche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG + Speisekammer



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



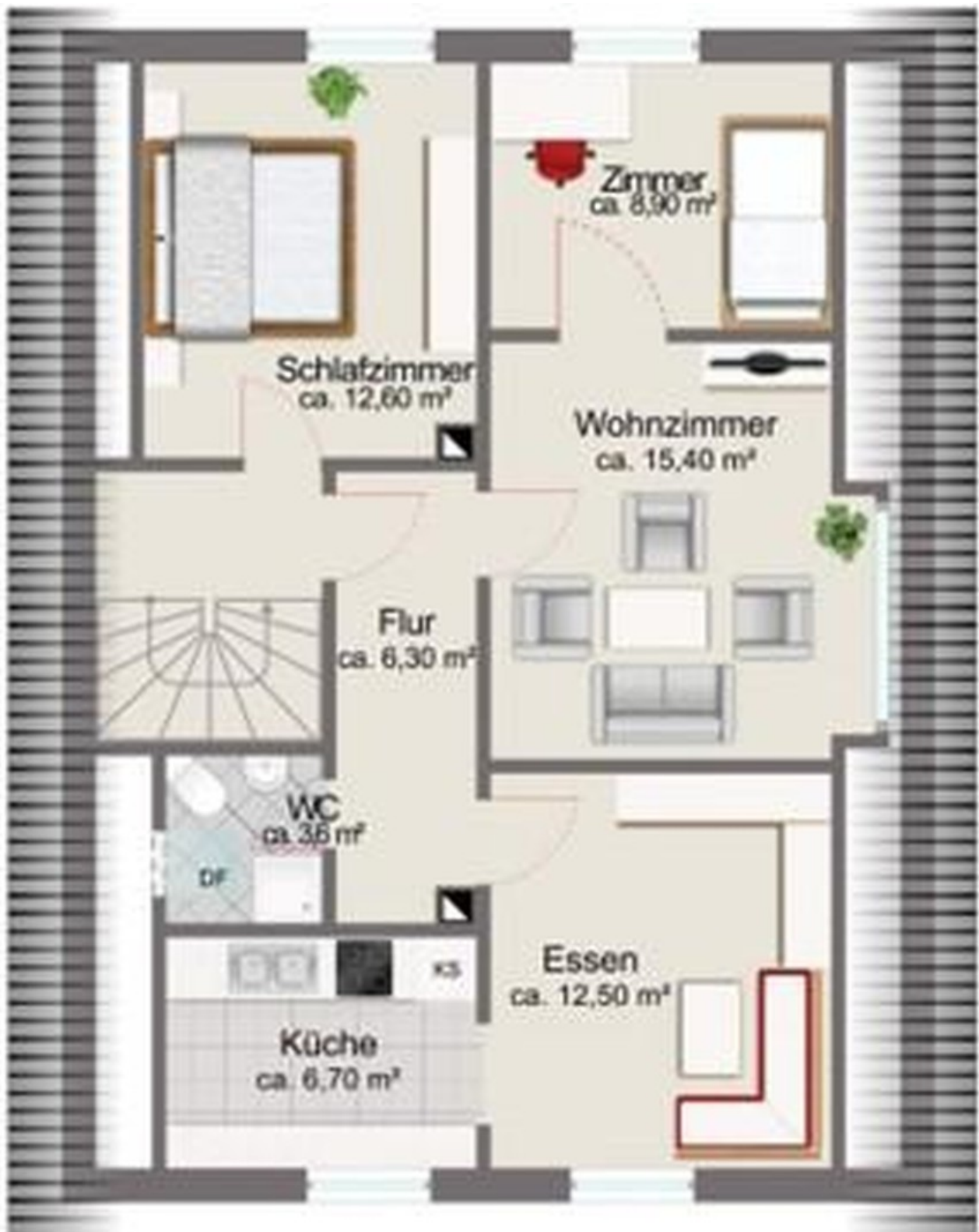
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garageneinfahrt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1 OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG