

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Baldham Vaterstetten

### 2 Zimmer Penthouse Wohnung in Baldham bei München zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-450065**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **305.000 €**

Gustav-Mahler-Weg 9  
85598 Baldham Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in Teilen renovierte Wohnung, noch ohne neue Einbauküche, liegt im 5.OG der Wohnanlage. Mit herrlichem Blick nach Westen in die Baumkronen der Umgebung, Nachmittags- und Abendsonne. Die Wohnung ist sehr ruhig.

Die Wohnung hat eine klassische Aufteilung: zwischen Wohn- und Schlafzimmer liegt die kleine Küche. Der Raum ist derzeit leer und erlaubt Gestaltungsfreiheit für die zukünftige Küche. Der Laminatboden ist durchgehend durch die zwei Zimmer und den dazwischenliegenden Flur verlegt.

Der Westbalkon ist mehr als 5 Meter lang, teilweise verglast, sodass man auch in weniger warmen Jahreszeiten windgeschützt und gemütlich draußen sitzen kann und eine grüne Oase gestalten kann.

Das Wohnzimmer ist mit einem Südfenster und der Fensterfront nach Westen zum Balkon hell und freundlich. Es ist groß genug, um auch einen Essplatz einzurichten oder einen Homeoffice-Arbeitsplatz.

Das Schlafzimmer hat wie das Wohnzimmer eine Tür zum Balkon, ist gross genug um auch einen breiten Kleiderschrank aufzunehmen, oder ein grosszügiges Kinderzimmer oder Büro zu beherbergen.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und verfügt über eine großzügige Grünanlage.

Die Wohnung eignet sich zur Selbstnutzung für Single oder ein Paar, oder Alleinerziehende. Die Wohnung kann auch gut zur Vermietung genutzt werden.

Zur Wohnung gehört noch ein Stellplatz in der Tiefgarage, frauenfreundlich gleich beim hausinternen Zugang zur Tiefgarage. Auf den Tiefgaragenplatz zu verzichten ist Verhandlungssache.

Ausstattung:

- Fliesen (Bad) und Laminatboden (beide Zimmer und Flur)
- Bad mit Badewanne
- Balkon mit Aussicht ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Kellerabteil

## Ausstattung

Die Böden sind im Bad Fliesen aus dem Ursprungsbaujahr,

in der Küche wurde neu ein PVC Boden verlegt, der auch entfernt werden kann. die beiden Zimmer und der Flur sind durchgehend mit Laminat gestaltet, der nicht mehr neu ist, aber auch bleiben könnte. Ersatzmaterial für Reparaturen ist vorhanden.

Das Bad ist traditionell mit Badewanne gestaltet und renovationsbedürftig, könnte mit Dusche so umgebaut werden, dass eine eigene Waschmaschine Platz findet. Waschmaschinen sind für die Bewohner im Keller verfügbar.

Das Kellerabteil ist sehr zweckmässig, um die Wohnung zu entlasten. in der gesamten Wohnanlage sind Fahrradständer direkt vor der Haustüre, und großzügige Grünanlagen, auch ein Spielplatz für Kinder, vom Balkon aus sichtbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Kontaktaufnahme erbeten unter Telefon 08106 8405 Bitte lange läuten lassen

## Lage

Der Luxus der Wohnung besteht in der zentralen und ruhigen Lage in Baldham: der S-Bahnhof ist nur 1 Kilometer entfernt, Fahrzeit ins Zentrum von München nur 28 Minuten. Gute Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung, Kindergarten 100 m entfernt ohne Straßenüberquerung, Schulen 200 m entfernt. Verkehrsgünstig mit und ohne Auto gelegen, ein großes Waldgebiet beginnt in weniger als 1 km Entfernung zum Spazieren oder Joggen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



langer Westbalkon



Blick vom Balkon nach Westen

# Exposé - Galerie



Blick nach Süden und Westen



geräumiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Südfenster im Wohnzimmer



Flur und Wohnungstüre

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



zweiter Zugang zum Balkon



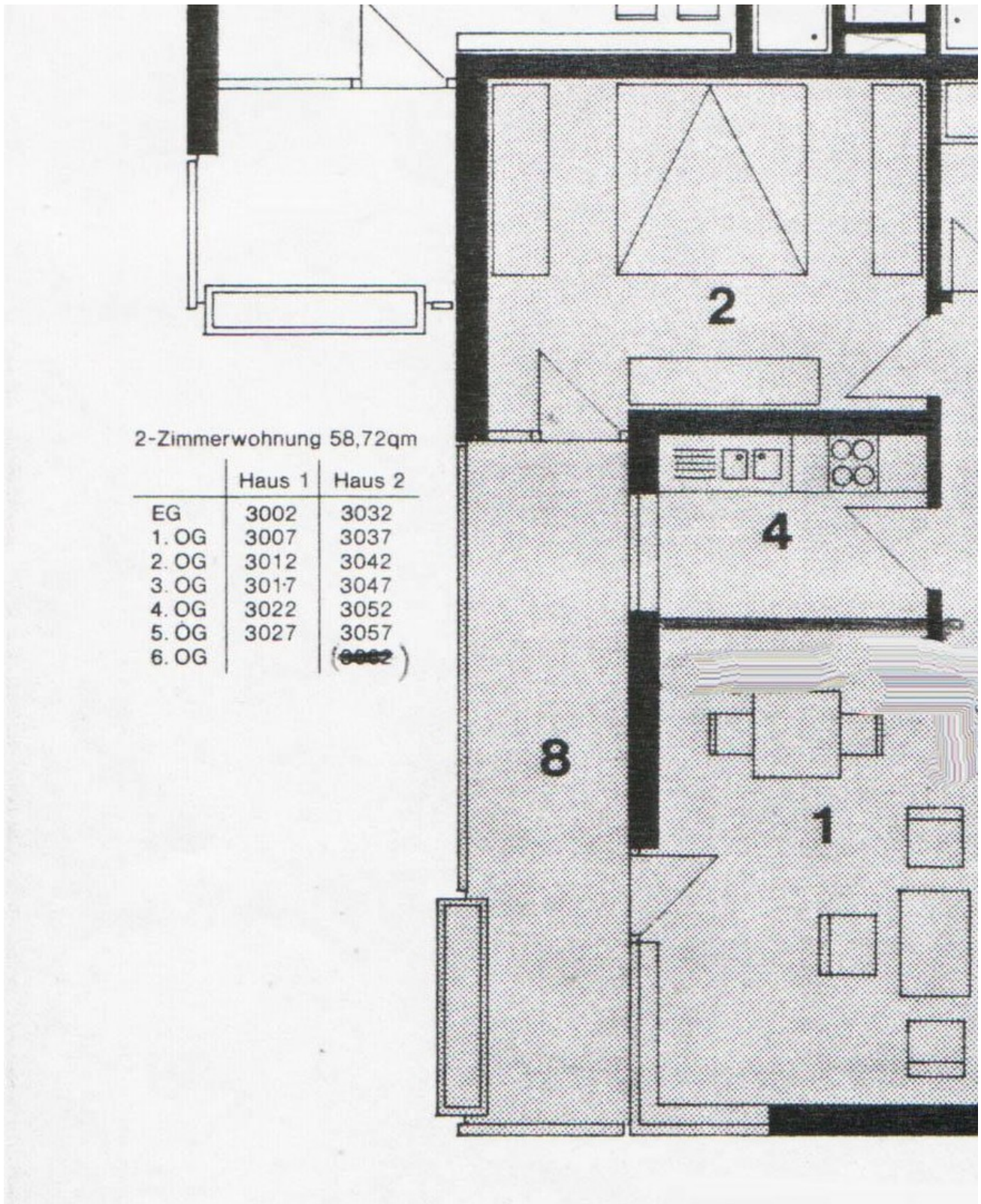
Küche ohne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Fliesenspiegel der Küche, Tür

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung