

# Exposé

## Wohnung in Hohenbrunn

### Ruhige, helle Wohnung am Standrand



Objekt-Nr. OM-455668

### Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Duric

Putzbrunner Str. 7  
85662 Hohenbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	520 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit insgesamt nur 6 Wohneinheiten und zeichnet sich durch eine klare, durchdachte Raumaufteilung aus.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich, der durch einen charmanten Erker – ideal für einen Essplatz – und den direkten Zugang zum Westbalkon besticht. Auf der linken Seite erwartet Sie ein großes Zimmer mit bodentiefen Fenstern, während auf der rechten Seite zwei flexibel nutzbare Räume (z. B. als Kinderzimmer oder Büro) zur Verfügung stehen. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum bieten zusätzliche Nutzfläche. Der Tiefgaragen-Stellplatz kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden; die Garageneinfahrt sowie Teile der Garage wurden erst im letzten Jahr (2025) umfassend modernisiert.

Das Objekt wurde laufend instand gehalten:

2021: Verlegung von Laminatboden in zwei Räumen.

2024: Erneuerung der Garageneinfahrt.

2025: Verlegung eines Holzbodens auf dem Balkon.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine zeitgemäße und komfortable Ausstattung:

**Küche & Sanitär:** Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Tageslichtbad ist in Weiß- und Grautönen gehalten und mit einer Badewanne sowie einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden.

**Highlights:** Westbalkon mit neuem Holzboden (2025) und elektrische Rollläden an den bodentiefen Fenstern im Schlafzimmer.

**Hauswirtschaft & Keller:** Eigener Kellerraum sowie ein Waschraum im Keller mit separatem Stromanschluss für die eigene Waschmaschine und den Trockner.

**Stellplatz:** Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz, der für 15.000 € zusätzlich zum Kaufpreis erworben werden kann. Die Garage wurde erst letztes Jahr modernisiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in der oberbayerischen Gemeinde Hohenbrunn im Südosten von München. Die Lage vereint eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einem hohen Freizeitwert.

**Verkehrsanbindung:** Die S-Bahn-Station (S7) ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Das Autobahnkreuz München-Süd liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine optimale Anbindung an den Fernverkehr.

**Infrastruktur:** Bäckerei, Hofladen und Vereine sind fußläufig erreichbar. Die Attraktivität der Lage steigt weiter durch eine im Bau befindliche Realschule sowie ein neues Einkaufszentrum mit Arztpraxen, das künftig in weniger als 5 Gehminuten erreichbar sein wird.

**Freizeit:** Spielplätze und ein Waldgebiet für Erholung im Grünen befinden sich in der direkten Nachbarschaft (ca. 10 Min. Fußweg).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Badezimmer (Ansicht 1)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (Ansicht 2)



Balkon (Ansicht 1)

# Exposé - Galerie



Balkon (Ansicht 2)



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer (Ansicht 1)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Ansicht 2)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1



Grundriss 2