

# Exposé

## Wohnung in Putzbrunn-Oedenstockach

### **\*BEZUGSFERTIG\* STILVOLLE 4-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT GROSSEM SÜDBALKON UND PANORAMABLICK**



Objekt-Nr. OM-455744

### Wohnung

Verkauf: **809.900 €**

Keferloher-Markt-Straße  
85640 Putzbrunn-Oedenstockach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	43.900 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	91,08 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	98,95 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem herrlich grünen Grundstück mit weitläufigen Wiesen und Feldern direkt vor der Haustür wird aktuell das kleine, feine Wohnensemble SONNENANGER in Putzbrunn-Oedenstockach fertiggestellt. Aktuell sind nur noch wenige der stilvollen und bezugsfertigen Wohnunikate in dieser begehrten Lage mit traumhaftem Panorama direkt vor den Toren Münchens verfügbar.

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung verbindet auf einer nutzbaren Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Das Herzstück der Wohnung bildet mit rund 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich nach Süden zum sonnigen und großzügig gestalteten Balkon öffnet. Neben dem komfortablen und ruhig gelegenen Hauptschlafzimmer bieten zwei weitere Räume viel Freiraum zur individuellen Gestaltung – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Neben einem Badezimmer mit Badewanne sorgt ein weiteres Duschbad mit moderner Walk-In-Dusche in zeitlos elegantem Markendesign für hohen täglichen Wohnkomfort.

Edle Naturholzböden mit Fußbodenheizung, eine Video-Gegensprechanlage, elektrische Rollläden sowie Handtuchwärmer und großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern in eleganten Farbausführungen zeichnen den hohen Ausstattungsstandard aus.

Erstbezug. Barrierefrei. Schlüsselfertiger Qualitätsneubau. Küchengutschein im Wert von 15.000 € inklusive.

## Ausstattung

Lichtdurchflutet, modern und nachhaltig präsentiert sich die Wohnungen in einer absolut ruhigen Traumlage mit der erholsamen Schönheit der Natur direkt vor der Haustür.

Beim Betreten der Wohnung erwarten Sie eine schöne Diele, die im Empfangsbereich bereits die warme, einladende Atmosphäre erahnen lässt. Von hier aus gelangen Sie zum großzügigen Wohn-/ Essbereich mit viel Platz als Lebensmittelpunkt und gesellige Stunden im Familien- und Freundeskreis. Die bodentiefen Fensterelemente öffnen das Herzstück der Wohnung.

Die weiteren Räume ergänzen Ihr privates Refugium perfekt zur individuellen Gestaltung – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Edle Naturholzböden mit Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage sowie ein zeitlos elegantes Baddesign mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen und vielen weiteren Extras sorgen für einen hohen Wohlfühlfaktor und Geborgenheit.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Adresse:

SonnenAnger

Musterwohnung

Keferloher-Markt-Straße 9b

85640 Putzbrunn-Oedenstockach

Die Wohnungen in SONNENANGER sind kurzfristig bezugsfertig und können nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden.

Kontakt:

089 66 59 60 | 0151 505 06052

## Lage

Die Lage von SONNENANGER ist wie gemacht für alle, die in der Natur und doch stadtnah leben möchten. In Putzbrunn-Oedenstockach erwartet Sie ein charmantes Umfeld mit dörflichem Charakter, gewachsener Gemeinschaft und viel Grün. Ob Spaziergang mit den Liebsten, entspannte Joggingrunde nach Feierabend, Picknick und Grillen mit Freunden oder eine Fahrradtour zu den persönlichen Lieblingsplätzen – direkt vor der Haustür breitet sich der ganze Münchner Südosten mit all seinen Sport- und Freizeitmöglichkeiten vor Ihnen aus. Die angrenzende Natur lädt zum Verweilen, Entdecken und Abschalten ein und doch finden Sie Alles für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt bequem in direkter Nähe. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Putzbrunn, Ottobrunn oder München-Waldperlach. Dort haben Sie zusätzlich die volle Auswahl an Ärzten, Apotheken, Kitas und Kindergärten, Schulen aller Art, Restaurants und Lebensmittelgeschäften. Übrigens: Zum PEP, dem größten Einkaufszentrum Münchens, sind es mit Auto oder Bus ebenfalls nur ein paar Minuten!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



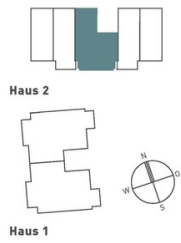
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**SonnenAnger**  
CITYNAHES Landleben

HAUS 2 | 4 ZIMMER  
**WFG 6 | 1.00**  
WOHNFLÄCHE 91,08 m<sup>2</sup>  
NUTZBARE FLÄCHE 98,75 m<sup>2</sup>  
BARRIEREFREI



HI WOHNBAU

HI Wohnbau GmbH  
[www.hi-wohnbau.de](http://www.hi-wohnbau.de)  
[www.facebook.com/hiwohnbau](https://www.facebook.com/hiwohnbau)   
[sonnenanger-hi-wohnbau.de](https://www.sonnenanger-hi-wohnbau.de)

# Exposé - Grundrisse

**SonnenAnger**  
CITYNAHES LANDELEBEN

**HAUS 2 | 4 ZIMMER**  
**WG 6 | 1.00**  
WOHNFLÄCHE 91,08 m<sup>2</sup>  
NUTZBARE FLÄCHE 98,95 m<sup>2</sup>  
BARRIEREFREI

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	29,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,82 m <sup>2</sup>
Kind	10,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,27 m <sup>2</sup>
Du/WC	5,76 m <sup>2</sup>
Diese	9,10 m <sup>2</sup>
Balkon (102 x 15,74 m <sup>2</sup> )	7,83 m <sup>2</sup>

Wohnfläche	91,08 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche	98,95 m <sup>2</sup>

AD - Abgehängte Decke/Verkleidung  
Bgl/Da - Bauspendliche Decke  
EV - Elektrifizierbar  
HAF - Handfeste Armaturen  
FW - Handfestweilmer  
LS - Lichtschalter  
WM - Waschmaschinenanschluss  
ZT - Dachfenster

Sonstige Einrichtungsgegenstände, Möblierung und Verkleidung und Art der Bodenbeläge sind beispielhaft. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.

Maßstab ca. 1:50

