

# Exposé

## Wohnung in Putzbrunn-Oedenstockach

### **\*BEZUGSFERTIG\* CHARMANTE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT GESCHÜTZTER WEST-DACHTERRASSE**



Objekt-Nr. OM-455758

### Wohnung

Verkauf: **864.900 €**

Keferloher-Markt-Straße  
85640 Putzbrunn-Oedenstockach  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |                       |           |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------|
| Baujahr       | 2024                 | Preis Garage/Stellpl. | 43.900 €  |
| Zimmer        | 4,00                 | Übernahme             | sofort    |
| Wohnfläche    | 92,70 m <sup>2</sup> | Zustand               | Erstbezug |
| Nutzfläche    | 96,99 m <sup>2</sup> | Etage                 | 3. 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 Wohnunike in dieser begehrten Lage mit traumhaftem Panorama direkt vor den Toren Münchens verfügbar.

Hell, modern und großzügig präsentiert sich diese Dachterrassen-Wohnungen in einer absolut ruhigen Traumlage mit der erholsamen Schönheit der Natur direkt vor dem Fenster.

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 großzügig gestalteten Wohn-/ Essbereich mit imposanter Raumhöhe der sich für schöne Stunden ins Freie zur geschützten, gemütlichen Dachterrasse öffnet. Hier oben lässt es sich wunderbar Entspannen und den Tag ausklingen lassen.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Masterbad Ensuite in elegantem Design mit formschöner Badewanne als privates Refugium. Ein weiteres schickes Badezimmer mit Walk-In-Dusche ist über alle weiteren Räume zugänglich und sorgt so für zusätzlichen täglichen Wohnkomfort.

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

Erstbezug. 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:**

Keller, Dachterrasse, 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       | 13,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

**SonnenAnger**  
CITYWAKES LANDELEBEN

HAUS 1 | 4 ZIMMER  
WFG 13 | DG  
WOHNFLÄCHE 92,70 m<sup>2</sup>  
NUTZBARE FLÄCHE 96,99 m<sup>2</sup>

| Wohnfläche                             |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen                    | 30,59 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                               | 14,88 m <sup>2</sup>       |
| Kind                                   | 12,01 m <sup>2</sup>       |
| Priv. Arbeits                          | 8,18 m <sup>2</sup>        |
| Masterbed                              | 6,94 m <sup>2</sup>        |
| Du/WC                                  | 5,36 m <sup>2</sup>        |
| Balk                                   | 11,25 m <sup>2</sup>       |
| Dachterrasse 7/2 x 8,58 m <sup>2</sup> | 4,29 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>                      | <b>92,70 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzbare Fläche</b>                 | <b>96,99 m<sup>2</sup></b> |

AD - Abgehängte Decke/Verkleidung  
Bgl/Da - Bodenbelag/Decke  
EV - Elektroverleimung  
HAF - Handwerksarbeiten  
HW - Handwerksarbeiten  
L - Lichtschalter  
WM - Waschmaschinenanschluss  
ZT - Dachfenster  
Sonnliche Einstrahlungsgünstige, Möblierung und Verkleidung und Art der Bodenbeläge sind beispielhaft. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.  
Maßstab ca. 1:50

