

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berglern

Autark Wohnung mit 115m² Garten keine Allgemeine Eingang



Objekt-Nr. OM-469086

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **414.586 €**

Ansprechpartner:
Pedro Dias

85459 Berglern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	92,30 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Südgarten – Wohnen im Grünen, nah an München

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Mitterlern, Gemeinde Berglern – einer ruhigen, naturnahen Gemeinde im Landkreis Erding, nur rund 35 Kilometer von München entfernt. Diese charmante Erdgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit echtem Naturerlebnis und lädt zum Ankommen und Durchatmen ein.

Ausstattung

Der Eingangsbereich empfängt mit elegantem Parkettboden, der einen stilvollen ersten Eindruck hinterlässt. Der großzügige Wohn- und Essbereich sind mit hochwertigen Vinylböden in moderner Optik ausgestattet – langlebig, pflegeleicht und angenehm unter den Füßen. In den weiteren Räumen sowie im Flurbereich sorgen hochwertige Parkettböden für eine moderne Optik und pflegeleichte Oberflächen.

Das Badezimmer wurde im vergangenen Jahr vollständig renoviert und erstrahlt in einem zeitgemäßen Look mit großformatigen Wandfliesen, die dem Raum eine großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre verleihen. Auch das separate WC ist mit edlen großformatigen Fliesen ausgestattet.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und einsatzbereit – ideal für alle, die ohne Kompromisse einziehen möchten.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgen Holzfenster mit Doppelverglasung sowie Rollläden mit integrierten Insektenschutzgittern – eine durchdachte Kombination aus Wärmedämmung, Sonnenschutz und Wohnkomfort.

Zusätzlicher Stauraum steht durch einen praktischen Abstellraum zur Verfügung. Als besonderes Plus bietet die Wohnung eine Duplexgarage (Oberplatz) – ein echtes Highlight in der heutigen Zeit.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mitterlern überzeugt mit einer ruhigen, dörflichen Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung an die Region. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar, Erding und der Großraum München liegen bequem in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und medizinische Versorgung sind unkompliziert erreichbar. Wer Natur liebt und trotzdem nicht auf urbane Nähe verzichten möchte, ist hier genau richtig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



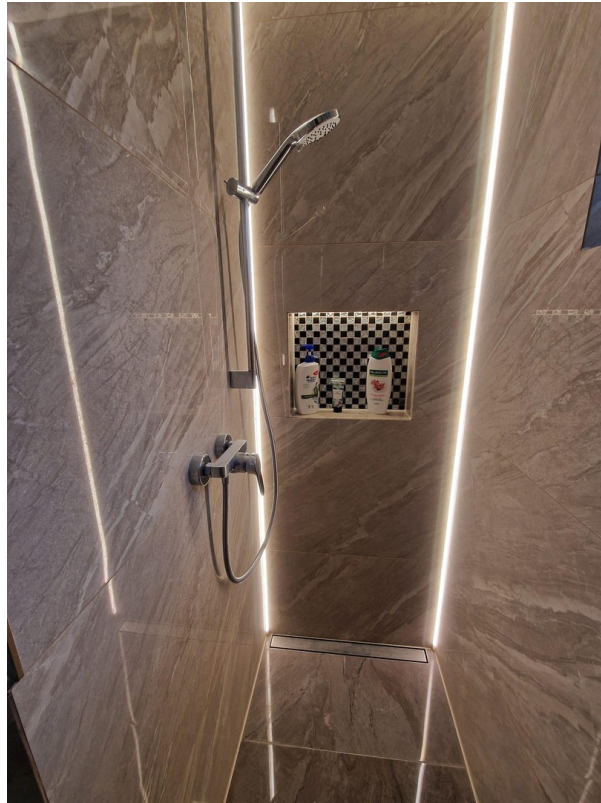
Exposé - Galerie



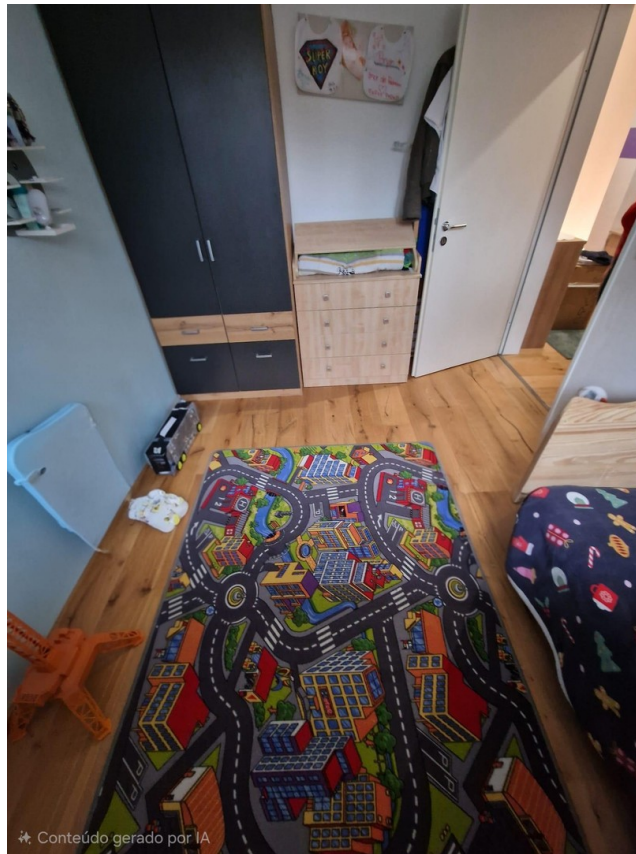
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

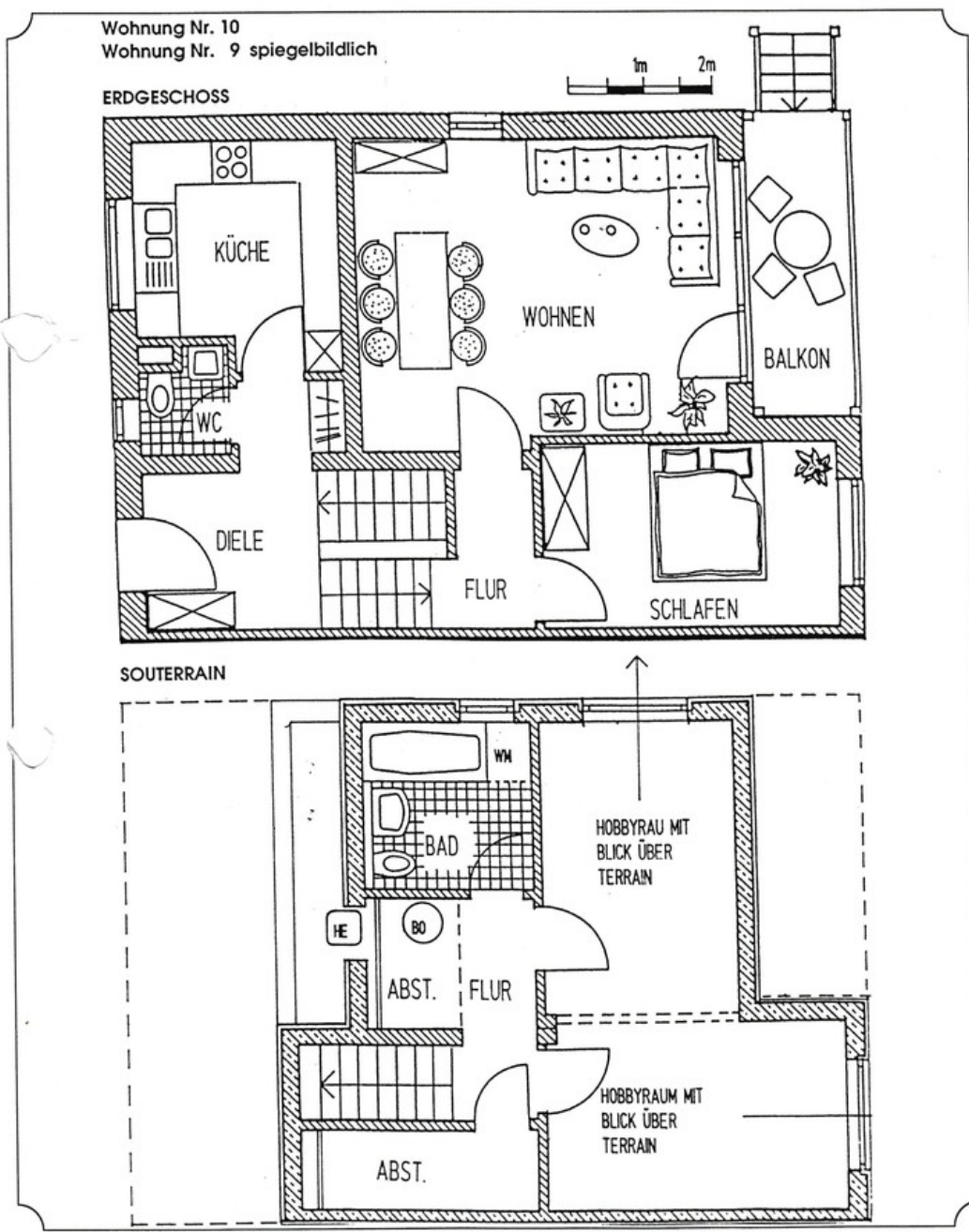


Exposé - Grundrisse

HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Eulenspiegelstraße 25
81739 München
Telefon 089 / 6 01 80 50
Telefax 089 / 6 06 29 51



Geschäftsführer: Norbert Gruber · Registergericht München HRB 83605