

# Exposé

## Reihenhaus in Grasbrunn

### NEUKEFERLOH - Hübsches Reihenmittelhaus in idyllischer Lage - 5 Zimmer + Hobbyraum und Garage



Objekt-Nr. OM-470220

**Reihenhaus**

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Drescher

85630 Grasbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	261,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das idyllisch gelegene Reihenmittelhaus befindet sich in der Nähe einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße.

Die ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 5 Zimmer. Ein Hobbyraum mit ca. 20,3 m<sup>2</sup> ist zusätzlich vorhanden.

Der Garten ist ideal nach Westen ausgerichtet, mit einer Terrasse die teilweise überdacht ist.

Außerdem ist ein kleiner Vorgarten beim Hauseingang nach Osten vorhanden.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein helles Wohnzimmer (große bodentiefe Fensterfront) mit Zugang zur Westterrasse und dem Garten, sowie ein Essbereich, eine separate Küche (ohne Einbauküche), eine Diele und das WC mit kleinem Fenster.

Der Essbereich ist zum Treppenhaus hin mit einer hübschen Holz-Glas-Wand abgetrennt.

Eine Spindeltreppe mit freitragenden Stufen und naturbelassenem Sichtbeton führt zum Ober- und Dachgeschoss und zum Kellergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer.

Zwei davon mit weitem Blick und das Dritte mit Ausblick auf Wald und Wiese.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC ausgestattet.

Außerdem ist Platz für einen Schrank vorhanden.

Das Dachgeschoss besteht aus einem weiteren Schlafzimmer mit einem Fenster zur Ostseite und zwei Veluxfenstern zur Westseite.

Eine kleine Diele und ein praktischer Speicher ist ebenso vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Hobbyraum mit zwei Fenstern, sowie Heizungsraum, Diele und einem Vorratskeller.

Stellplätze für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden.

Eine Stecker-Photovoltaik-Anlage steht zur Benutzung bereit.

Die Einzelgarage ist direkt über den Garten zu erreichen.

Der Zustand des Hauses entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Wohnstandard, eröffnet Ihnen jedoch die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen und individuellen Wünsche zu verwirklichen.

Reihenmittelhaus mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche + Speicher

= ca. 176 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zuzüglich Speicher.

Der Grund umfasst ca. 261 m<sup>2</sup> und setzt sich wie folgt zusammen:

Real geteiltes Grundstück ca. 172 m<sup>2</sup> -Wohnhaus und Garten-

ca. 16 m<sup>2</sup> -Garage-

ca. 24,73 m<sup>2</sup> -1/15 ME-Anteil am Garagenvorplatz von 371 m<sup>2</sup>

ca. 47,33 m<sup>2</sup> -1/15 ME-Anteil am Weg- von 710 m<sup>2</sup>

ca. 0,76 m<sup>2</sup> -1/21 ME-Anteil an Garage für Mülltonnen von 16 m<sup>2</sup>.

Nutzen Sie die Gelegenheit und lernen Sie das Haus bei einer Besichtigung kennen.

Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen, stellen Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und beantworten alle Fragen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Laminatböden im gesamten Haus -Design Pinie Muschelweiß-.
- Fensterbretter aus Marmor.
- Spindeltreppe mit freitragenden Stufen und naturbelassenem Sichtbeton. Stufen mit trittsicheren, robusten Fliesen aus Feinsteinzeug 5x5 cm in creme/weiß (Jasba Colours Secura).
- Badezimmer: Mosaikbodenfliesen in weiß, Wandfliesen in grau, Sanitäreinrichtung in grau.
- Diele und WC mit Bodenfliesen aus Feinsteinzeug 20x20 cm (Interni) in apricotfarben.
- Küche mit Bodenfliesen aus Feinsteinzeug 20x20 cm in mintfarben und Abluft nach Außen für Dunstabzug,
- Fenster- und Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss aus dunkelbraunem Kunststoff (2001) mit 2fach Isolierverglasung.
- Dachfenster aus hellem Holz Velux (älter, schwergängig).
- Türen in weiß und im Kellergeschoss in braun.
- Holz-Glas-Trennwand zwischen Essbereich und Treppenhaus mit Türe in braun.
- Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüre im Erd- und Obergeschoss, außer kleinem WC-Fenster. Beim großen Fenster im Wohnzimmer elektrisch.
- Heizkörper in weiß und braun.
- Hobbyraum im Kellergeschoss mit 2 Fenstern zu den Lichtschächten und Heizkörper.
- Markise und Sonnenrollo auf der Terrasse.
- Wände und Decken frisch gestrichen in weiß.
- Kabelanschluss.
- Zentralheizung Öl (1986) Niedrigtemperatur.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Neukeferloh zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Münchner Südosten und ist ein Ortsteil der Gemeinde Grasbrunn.

Es liegt ca. 5 km von der Stadtgrenze München entfernt.

Der Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Momenten in der Natur ein.

Ca. 6 Gehminuten Bus 240, 243.

Ca. 6 Fahrradminuten bzw. ca. 22 Gehminuten bzw. ca. 1,6 km zur S 4 und S 6. Von dort aus nur wenige Stationen bis zur U-Bahn Trudering.

Ca. 4 Autominuten A99 (Ausfahrt Haar)

Im Ort: Bäcker, Edeka, Getränkemarkt, Restaurants, Cafe, Metzger, Fitnessstudio, Friseur, Post, Geldautomat, Grundschule, Kindergarten, Hort, Kinderkrippe, Ärzte, Spielplätze, Sportpark ua. mit Beachvolleyball, Tennis, Fussball und Skatepark.

Ca. 2 Gehminuten Spielplatz und Wald.

Ca. 4 km zum Gymnasium Haar, ca. 2,7 km Gymnasium Vaterstetten und ca. 2,2 km Realschule Baldham.

Im Nachbarort Vaterstetten: Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Restaurants, Apotheke uvm..

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnen ca. 30 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Garten nach Westen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Terrasse - Garten



Wohnen

# Exposé - Galerie



West-Terrasse



Wohnen - Essen

# Exposé - Galerie



Garten mit Teich



Haus und Garten

# Exposé - Galerie



Schlafen 1 ca. 16,2 m<sup>2</sup>



Ausblick von Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2 ca. 11,4 m<sup>2</sup>



Ausblick von Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 4 ca. 22,7 m<sup>2</sup>



Schlafen 4

# Exposé - Galerie



Schlafen 4



Schlafen 4

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



Badezimmer ca. 7,2 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Schlafen 3 ca. 8,3 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



WC ca. 1,3 m<sup>2</sup>



WC mit Fenster



Hobbyraum ca. 20,3 m<sup>2</sup>

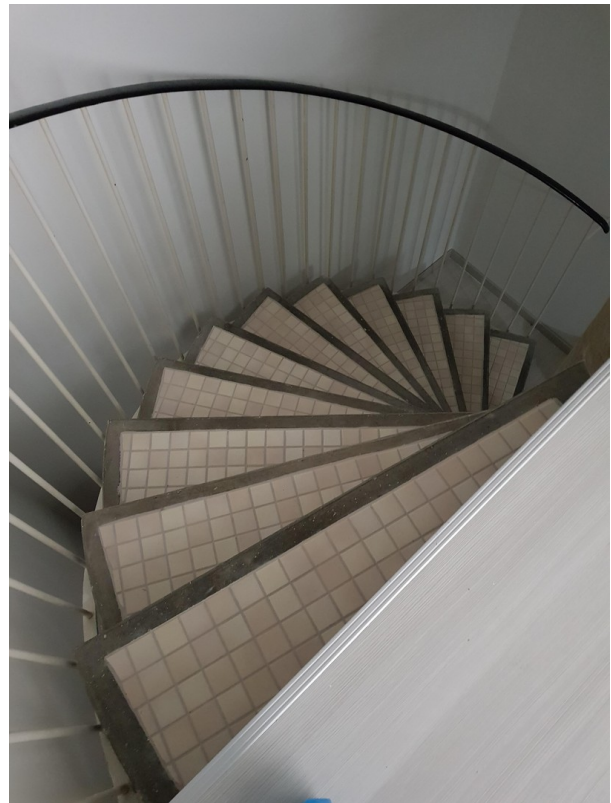
# Exposé - Galerie



Hobbyraum mit 2 Fenstern



Treppe

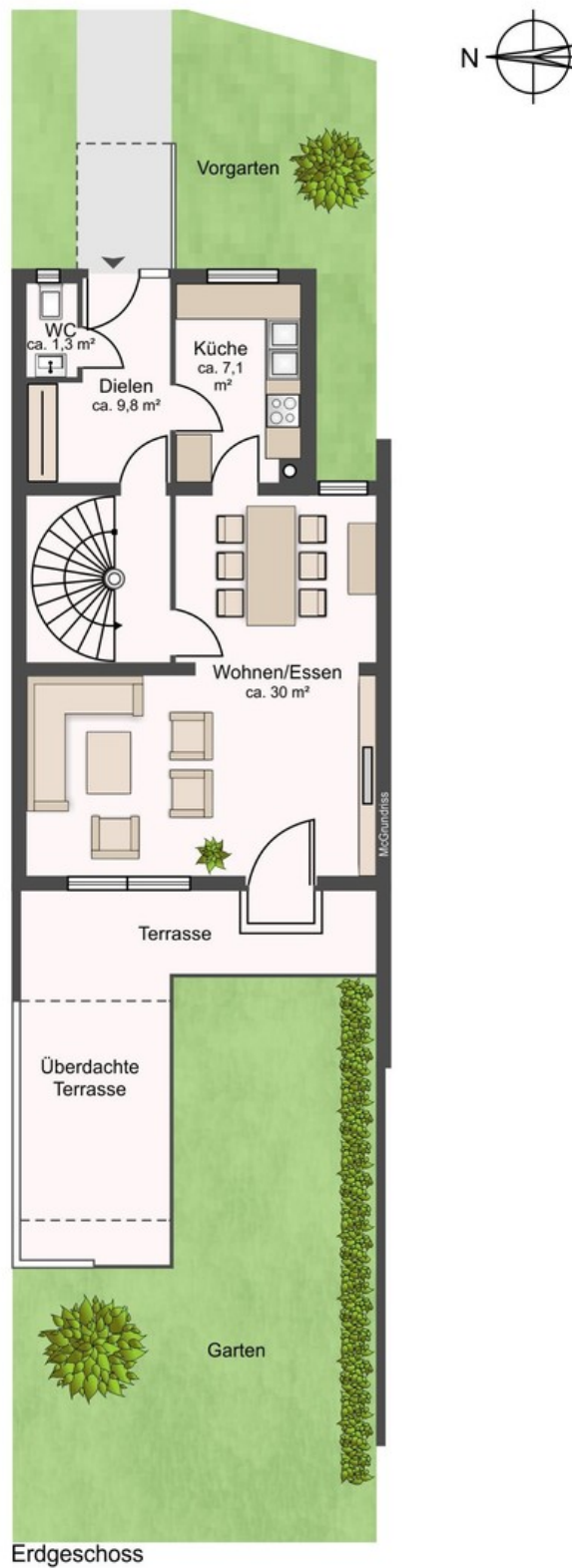


Treppe

# Exposé - Galerie



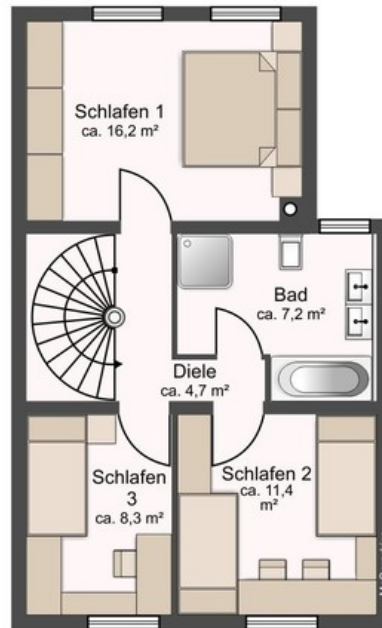
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

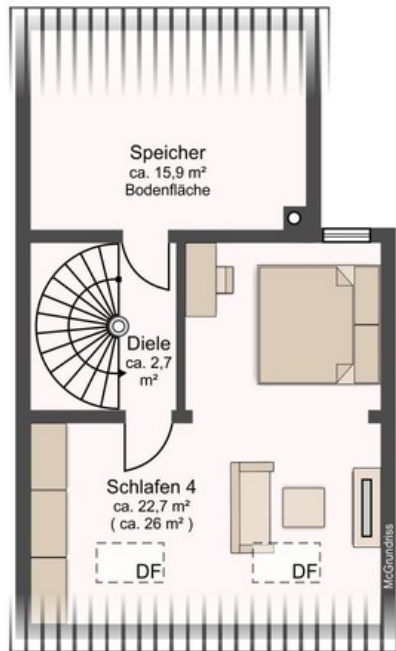
# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss

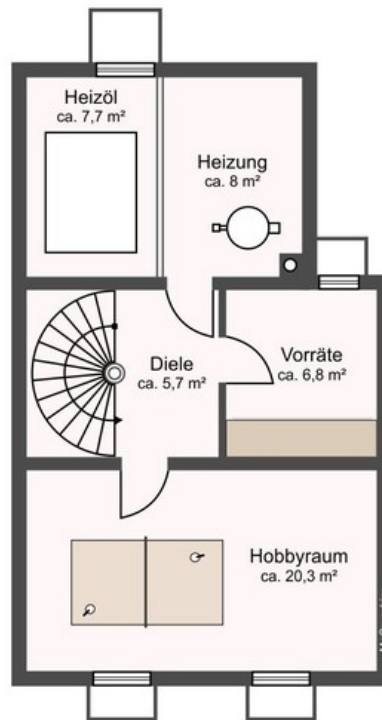
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kellergeschoss