

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Penzberg

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie, Kamin und außergewöhnlichem Wohnambiente



Objekt-Nr. **OM-471842**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Brigitte Pajonk

Sindelsdorfer Straße 55  
82377 Penzberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.870 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schon beim Betreten fällt der Blick sofort nach oben: Die offene Decke bis in den Dachfirst schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl, das man sonst eher aus modernen Lofts kennt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht, während der Kamin an kühlen Tagen eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Hier entsteht ein Wohnambiente, das zum Entspannen ebenso einlädt wie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Die offene Galerie erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und eignet sich ideal als Homeoffice, Lesecke, Hobbybereich oder Gästeplatz.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und sorgt durch seine ruhige Lage für erholsame Nächte.

Der kleine Balkon lädt dazu ein, den Morgenkaffee oder den Feierabend im Freien zu genießen.

Besonders angenehm ist auch die kleine Eigentümergemeinschaft mit lediglich sechs Wohneinheiten, die für ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld sorgt.

Zur Wohnung gehören eine großzügige Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine außergewöhnliche Wohnung mit Charakter suchen.

## Ausstattung

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschosswohnung

beeindruckende Raumhöhe bis ca. 5 m

offene Galerie

Kamin im Wohnzimmer

sichtbare Holzbalken

lichtdurchflutete Räume

kleiner Balkon

großzügige Einzelgarage

zusätzlicher Stellplatz

Gasheizung

Energieeffizienzklasse C

gepflegte Wohnanlage mit nur sechs Parteien

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Eine Wohnung mit dieser besonderen Kombination aus Galerie, Kamin, großzügigem Raumgefühl und kleiner Eigentümergeinschaft ist nur selten auf dem Markt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Penzberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof mit Anbindung nach München befindet sich in komfortabler Entfernung.

Penzberg verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und liegt eingebettet zwischen Seen, Bergen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Ob Wandern, Radfahren, Skifahren oder Baden – das bayerische Voralpenland beginnt praktisch direkt vor der Haustür.

Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie München ebenso wie Garmisch-Partenkirchen in kurzer Zeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie

# Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafzimmer



Bad mit Eckbadewanne & Dusche



Gemütliche Küche

# Exposé - Galerie



Großzügiger Essbereich



Trockener Keller mit Strom

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschosswohnung