

# Exposé

## Wohnung in München

### Helle vier Zimmer Wohnung in Aubing/Westkreuz



Objekt-Nr. OM-472116

### Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfach ankommen und wohlfühlen. Die helle vier Zimmer Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Lage in zweiter Reihe eines attraktiven Wohngebiets.

Im großen Wohn/Essbereich kann man morgens und abends das Sonnenlicht genießen und den überdachten Balkon erreichen. Von hier aus blickt man auf den weitläufigen Garten und den Spielplatz des Anwesens.

Die drei restlichen Zimmer sind gut geschnitten und können als Schlaf-, Arbeits- oder Spielzimmer genutzt werden.

Im Badezimmer kann man den Tag mit einem gemütlichen Bad ausklingen lassen, hier gibt es auch genug Platz für Waschmaschine und Trockner. Das zweite Badezimmer erhöht den Nutzwert der Wohnung erheblich.

In der Abstellkammer verschwinden Vorräte oder ungeliebte Utensilien.

Abgerundet wird die Wohnung durch den großen gemauerten Keller mit 14m<sup>2</sup>, in dem man auch Schränke aufhängen, seinem Hobby nachgehen oder Hausrat verstauen kann.

Die Wohnung wurde bisher vom Eigentümer selbst bewohnt und immer aufwendig modernisiert und renoviert, z.B. hochwertige wärme isolierende Fenster mit elektrischen Rollläden, eine neue Küche mit hochwertiger Ausstattung oder hochwertige Bodenbeläge.

Ebenso wird die kleine Wohnanlage hauptsächlich von Eigentümern bewohnt und auch aufwendig renoviert, z.B. neues Dach mit zusätzlicher Wärmeisolierung, ein Wasserenthärter senkt den Härtegrad deutlich.

Das Anwesen ist individuell und großzügig gestaltet, es gibt einen eigenen Spielplatz auf dem mit nutzbaren Garten, einen Fahrradkeller mit separatem Zugang und einen Tiefgaragenstellplatz, der die tägliche Parkplatzsuche schnell vergessen lässt.

## Lage

Die Lage ist absolut ruhig, dennoch sind S-Bahn, Busse, Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf A99 oder A96.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



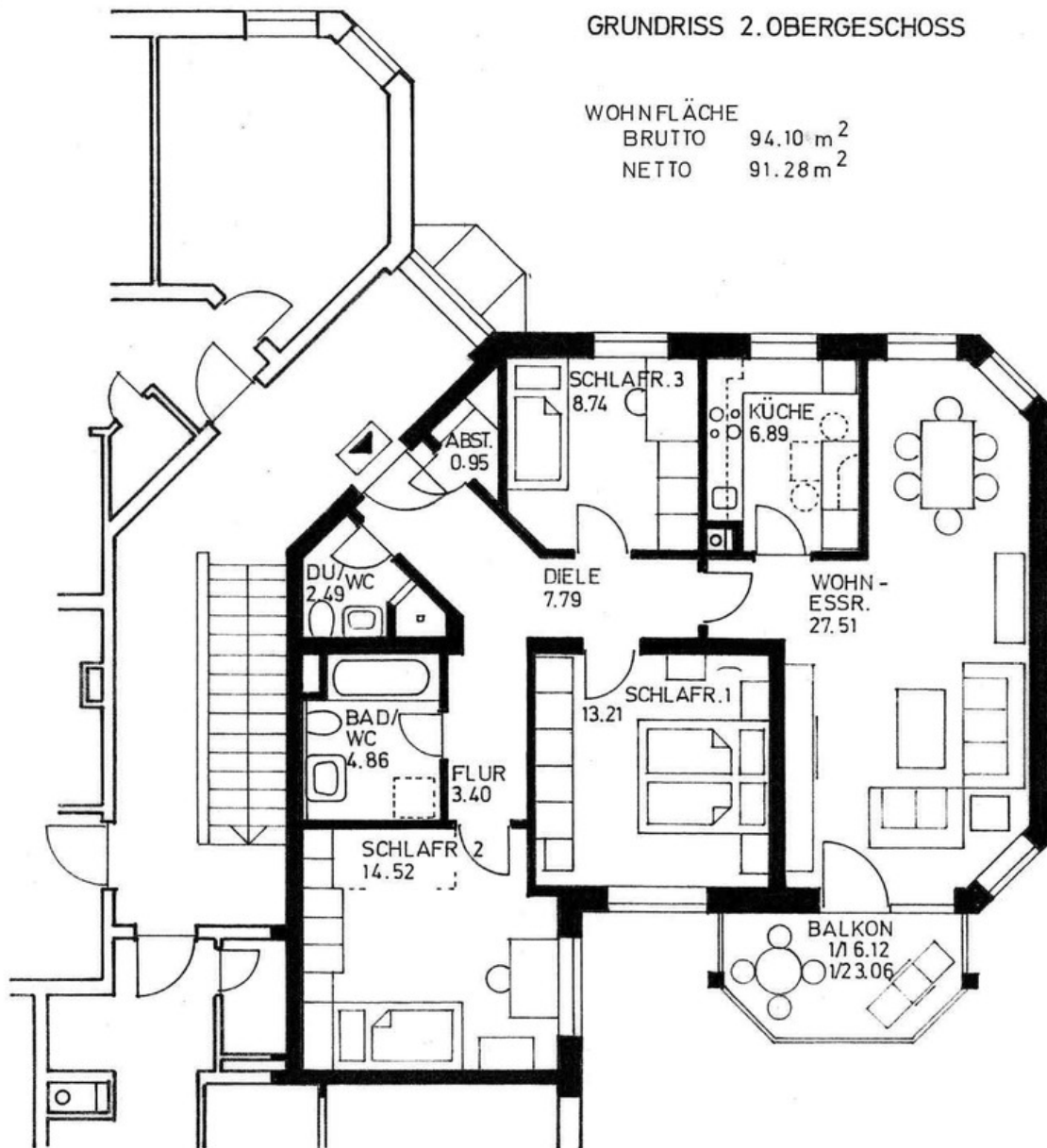
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE  
BRUTTO 94.10 m<sup>2</sup>  
NETTO 91.28 m<sup>2</sup>



0 0.5 1 2 3 4 5 m

MASSTAB 1:100

