

# Exposé

## Maisonette in München

**Helle ruhige 4-Zimmer-Wohnung am Flaucher - von  
privat / provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-268142**

**Maisonette**

Verkauf: **1.190.000 €**

81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	644 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle ruhige 4-Zimmer-Wohnung in Isarnähe - provisionsfrei von privat.

Die 4 Zimmer helle Maisonette-Wohnung liegt im 1. und 2. Stockwerk einer kleinen Wohnanlage. Im ersten Stockwerk befinden sich Wohnzimmer, Küchen-/Essbereich, Wirtschaftskammer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer, alle verbunden mit einem breiten gefliesten Flur. Das Wohnzimmer kann durch eine große Glasschiebetür abgetrennt werden. Vom Wohnzimmer aus gibt es Zugang zu einem nach Westen orientierten Balkon. Über eine Marmortreppe erreicht man die zweite Etage der Wohnung, wo sich drei weitere Zimmer befinden: ein Schlafzimmer und zwei kleinere Zimmer. Von einem Zimmer gibt es Zugang zu einer nach Osten orientierten Terrasse. In den zwei oberen Zimmern mit hohen Decken (Raumhöhe 2,55 bis 3,50) sind begehbaren Galerien (Mezzaninen) zur Nutzung als Wohn-Schlaf- und Stauraum eingerichtet. Die zusätzliche Fläche der Galerien, ca. 12 qm, ist in der Gesamtfläche nicht eingerechnet. Das Badezimmer mit Fenster ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Die Badezimmer sind raumhochgefließt. Im Flur, dem Essbereich mit Küche und den Badezimmern ist ein heller, marmorähnlicher Fußboden, in den restlichen Räumen Parkett. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung erfuhren eine Modernisierung.

## Ausstattung

Marmorartige Fußböden und Parkett, Einbauküche mit Herd, ein Balkon und eine Terrasse.

Die Hausgemeinschaft bietet einen Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss an. Ein Waschmaschinenanschluss ist auch in der Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil (ca. 5 qm) ist vorhanden.

Das gesamte Anwesen wird von einer zuverlässigen Münchener Hausverwaltung betreut. Die Eigentümergeinschaft legt großen Wert auf den Erhalt und die Pflege der Anlage.

Ein Kfz-Einzelstellplatz in der Tiefgarage rundet dieses großartige Angebot ab.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Eigentumswohnung 1.190.000€ + TG-Stellplatz 30.000 € = Gesamtkaufpreis 1.220.000 €

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist für Familien mit Kindern geeignet. Ein Kindergarten befindet sich gegenüber an der Schönstraße. Im nahegelegenen Park gibt es zahlreiche Spielplätze und die Isarauen selbst als Naturerlebnis.

Die Wohnung ist aktuell vermietet zu monatlich 2.575,-EUR brutto. Ein Selbstbezug nach Absprache möglich (kein Sonderkündigungsschutz).

Einen Video-Rundgang der Wohnung versende ich gerne auf Anfrage.

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft ohne Makler!

## Lage

Die Hausanlage liegt in einer begrünten, ruhigen Seitenstraße in Siebenbrunn. Die wunderschönen Isarauen und der Flaucher sind kaum 200 m vom Haus entfernt. Der Tierpark Hellabrunn kann bequem per Fuß erreicht werden. Die Bushaltestelle der Linie 52 ist um die Ecke, die nächsten U-Bahn-Haltestellen sind Candidplatz U1 und Thalkirchen U3. Die Entfernung bis zur Stadtmitte mit dem Fahrrad beträgt ca. 15 min.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe können zu Fuß erreicht werden. Zu beliebten Biergärten "Am Flaucher", "Siebenbrunn" und "Isaralm" ist es ein Katzensprung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

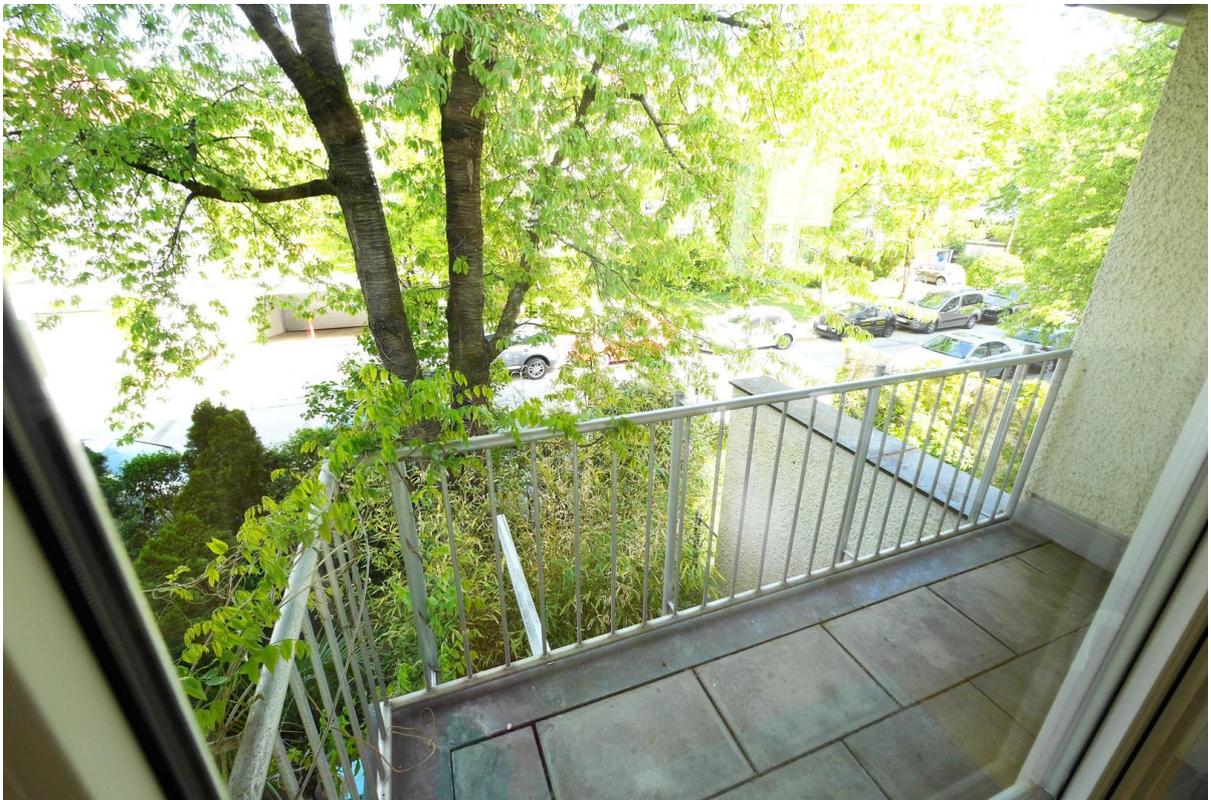


Eingangsbereich + Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnbereich & Schiebetür



Balkon ins Grüne

# Exposé - Galerie



Treppe nach oben ins 2.OG



Küche

# Exposé - Galerie



Küchennebenzimmer / Abstellr.



Treppe zwischen 1.&2.OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 mit Terrasse



Kinderzimmer1 + Zwischenempore

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick ins Grüne



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2 & Zwischenempore



Empore 2

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 3



Bad mit Duschkabine & Badew.



Flur 2.OG

# Exposé - Galerie



Eingang zum Wohnhaus



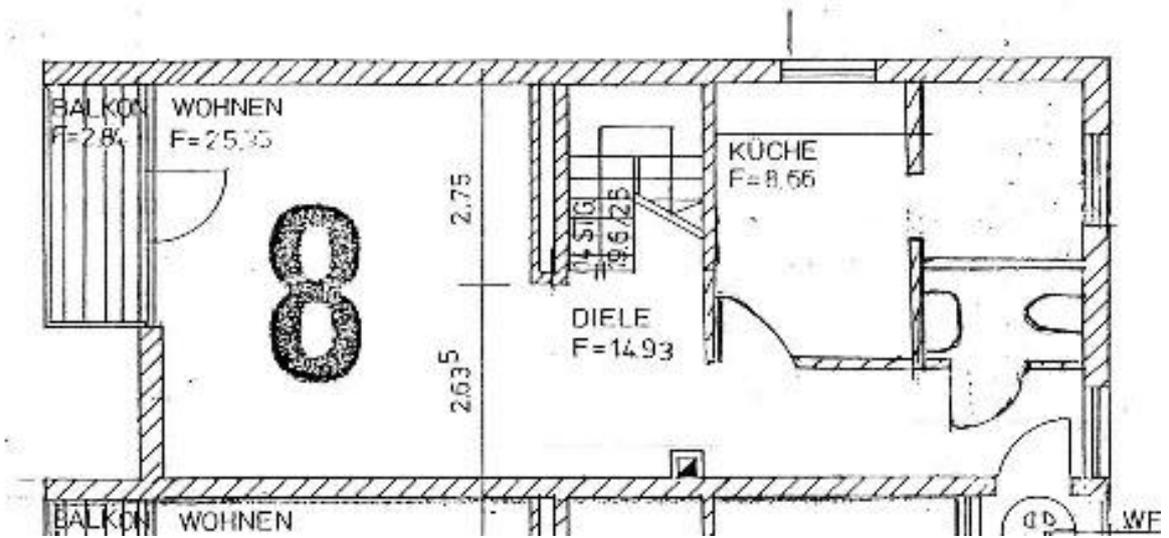
Haus von aussen

# Exposé - Galerie



Haus von aussen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

