

# Exposé

## Maisonette in München

**Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit über 117 m<sup>2</sup> Grundfläche, bezugsfertig und provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-279563**

**Maisonette**

Verkauf: **655.000 €**

Mobil: 0174 4066923

81476 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	419 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Highlights in Kürze:

- Verkauf von Privat, keine Maklergebühren!
- Galleriewohnung im 2. und 3. Stockwerk
- 3,5 Zimmer
- 117 qm Grundfläche, 85 qm Wohnfläche
- modernes, offenes Wohnraumkonzept
- neue Markeneinbauküche von 2020 mit praktischer Kücheninsel
- Bad komplett saniert 2022
- Großzügiger Garageneinzelstellplatz mit eigenem Stromanschluss
- Hochwertige Naturstein- und Parkettböden in allen Zimmern
- Fußbodenheizung in den Wohnbereichen
- Gigabit Glasfaser Internetanschluss im Haus vorhanden

Die lichtdurchflutete, schön geschnittene Galleriewohnung liegt in einer gut gepflegten, leicht erreichbaren Wohnanlage mit zwei Aufgängen und jeweils 10 Parteien, inmitten von diversen Grünflächen und Parkanlagen im Norden von München - Forstenried, und ist ideal für kleine Familien und Paare.

Die Wohnung erstreckt sich über die zweite und dritte Etage, und besticht durch gehobene Ausstattung, hohe Decken, eine offene Küche, mehrere Wohnbereiche, ein voll ausgestattetes Bad mit Badewanne und zwei abgeschlossene Zimmer in attraktiver Größe.

Die Wohnung ist gut gedämmt und benötigt sehr wenig Heizaufwand. Das Gebäude verfügt über ein solides Stahlbetongerüst mit Ziegelaussenwand.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der SWM, das seit Anfang 2023 zukunftsicher und preisstabil durch Geothermie betrieben wird.

Die helle, breite Fensterfront bietet Zugang zu einem kleinen, aber einladenden Westbalkon.

Eine Wendeltreppe führt in den oberen Wohnbereich.

Dieser besitzt zusätzlich eine eigene Wohnungseingangstür, so daß größere Möbelstücke bequem über das Treppenhaus in die Wohnung transportiert werden können.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil und ein großzügiger Einzelstellplatz mit Stromanschluss in der Tiefgarage.

Zu den Gemeinschaftsräumen zählt ein Wasch- und Trockenkeller mit Münzwaschmaschinen und -Trockner, ein ebenerdiges Fahrradhäuschen, ausreichend Fahrradständer und ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfeld.

## Ausstattung

Der Boden im unteren Wohnbereich ist mit pflegeleichtem Naturstein durchgehend gefliest, ohne störende Türschwellen. Darunter befindet sich eine Fußbodenheizung.

Das Badezimmer wurde 2022 vollständig saniert. Die Wände wurden mit italienischem Kalkputz fugenlos gespachtelt, der Nassbereich um die Badewanne wurde passend zur Ausstattung schwarz/weiß gefliest.

Die wunderschöne Landhausküche wurde 2020 komplett erneuert, 2022 durch eine massive Buchenholz Arbeitsplatte ergänzt. Die deckenhohen Hängeschränke sowie die extrabreiten

Auszüge, Schubladen und Unterschränke mit intelligenten Ecklösungen haben matt lackierte Fronten und bieten ein Maximum an Stauraum. Eine Kücheninsel rundet das Bild ab.

Ausgestattet ist die Küche mit modernen, energiesparenden Küchengeräten, darunter ein autarkes Induktionskochfeld, Backofen mit Teleskop Auszügen, eine sehr geräumige Kühl/Gefrierkombination, Dunstabzug und Spülmaschine.

Desweiteren ist ein Anschluss und Nische für eine Waschmaschine vorhanden.

Der Fußboden der Galerie ist mit Marmor in einem warmen, sandfarbenen Ton gefliest, und verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung.

Die hochwertigen, großen Dachfenster sind neu saniert, fluten den oberen und unteren Bereich mit sehr viel Tageslicht, und sind mit elektrischen Aussenrollos versehen.

In den beiden angrenzenden Zimmern wurde 2018 Echtholzparkett aus Nussbaum verlegt. Der goldbraune Farbton vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Mehrere, praktische Einbauschränke nutzen die Dachschrägen ideal als Stauraum aus.

Der großzügige Tiefgarageneinzelstellplatz verfügt über einen eigenen Stromanschluss, an dem ein Elektrofahrzeug bequem über Nacht aufgeladen werden kann.

Der Leitungsquerschnitt des Stromanschlusses ist auch für eine Wallbox ausreichend.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Maklerverträge werden nicht abgeschlossen, bitte sehen Sie von einer Anfrage ab.

## Lage

Die Immobilie liegt laut Stadtplanprogramm des Mietspiegels in guter und verkehrsberuhigter Lage, und verfügt über hervorragende Anbindungen.

Der U-Bahnhof Forstenrieder Allee (U3) mit Busbahnhof bildet den Stadtteilkern und ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso ein Arztzentrum, ein Kaufhaus, mehrere Supermärkte, Drogeriemärkte, diverse Geschäfte, Apotheken, Bäckereien, Restaurants, Imbisse und eine Bowlingbahn.

Ebenfalls beim U-Bahnhof gelegen ist ein Alten-Service Zentrum, ein Jugendzentrum, eine Bücherei und ein Bürgerbüro.

Sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen und mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein Baumarkt, ein Pflanzenfachgeschäft und ein Elektronikmarkt sind in ca. 10 - 15 Minuten zu Fuß zu erreichen, oder in zwei Stationen mit dem Bus.

Der Südpark bietet in unmittelbarer Nähe, zu Fuß ca. 3-5 Minuten, gute Erholungsmöglichkeiten mit Sportplätzen, großem Abenteuerspielplatz und Trimm-dich Pfad, sowie weitläufigen Spazierwegen.

Der Forstenrieder Park ist leicht und ausschließlich durch autofreie Radwege in wenigen Kilometern erreichbar.

Auch der Westpark mit seinen schönen Gartenanlagen ist mit dem Fahrrad nicht weit entfernt.

In weniger als 5 Minuten erreichen Sie den Mittleren Ring, sowie die A95 und A96.

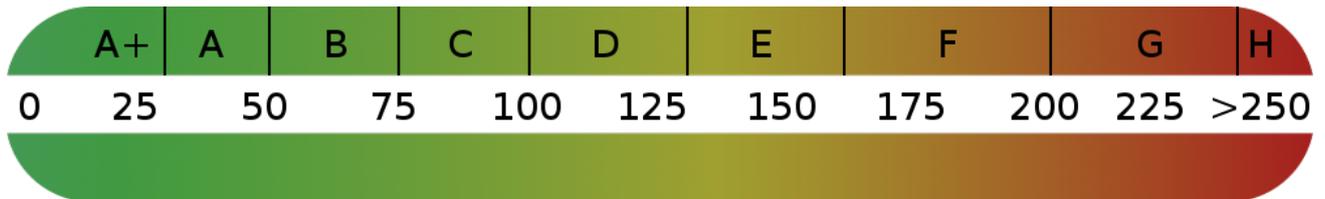
Von dort ist man in weniger als 20 Minuten im 5-Seen-Land, und in deutlich unter einer Stunde im Alpenvorland oder im Allgäu.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



# Exposé - Galerie



Wohnbereich und Galerie

# Exposé - Galerie



Unterer Wohnbereich



Galerie

# Exposé - Galerie



Visualisierung

Galerie Visualisierung



Schlaf-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Visualisierung



Küche

# Exposé - Galerie



Galerie von unten



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe zur Galerie



Haus Aussenansicht

# Exposé - Galerie

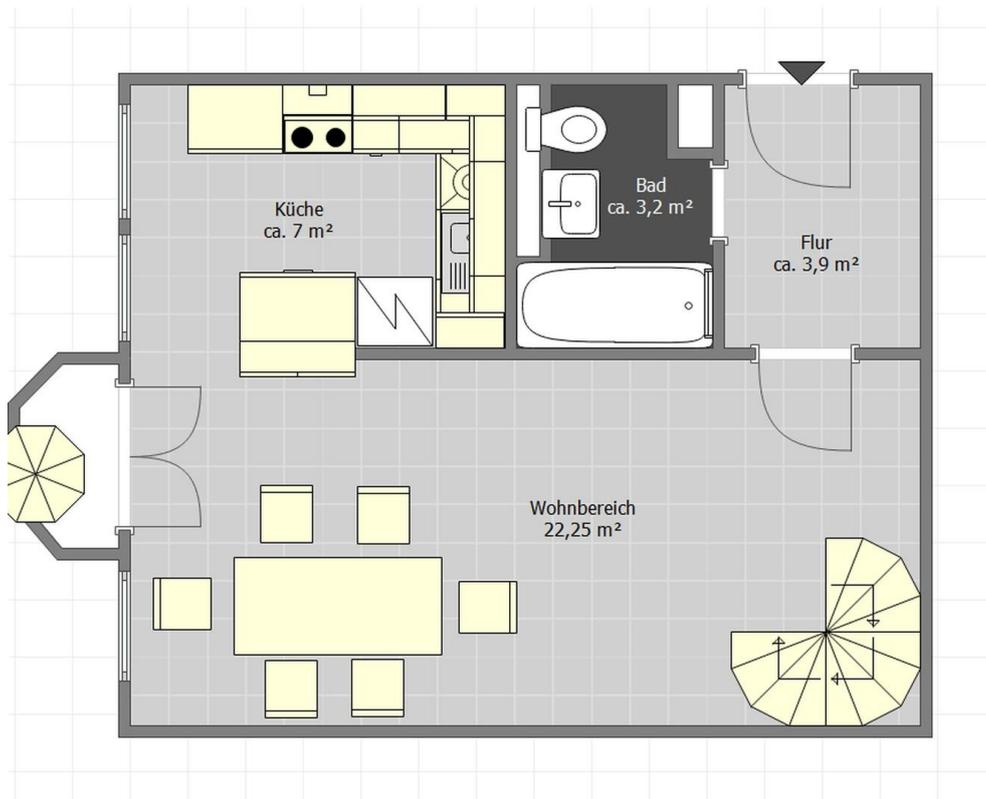


Einladender Westbalkon

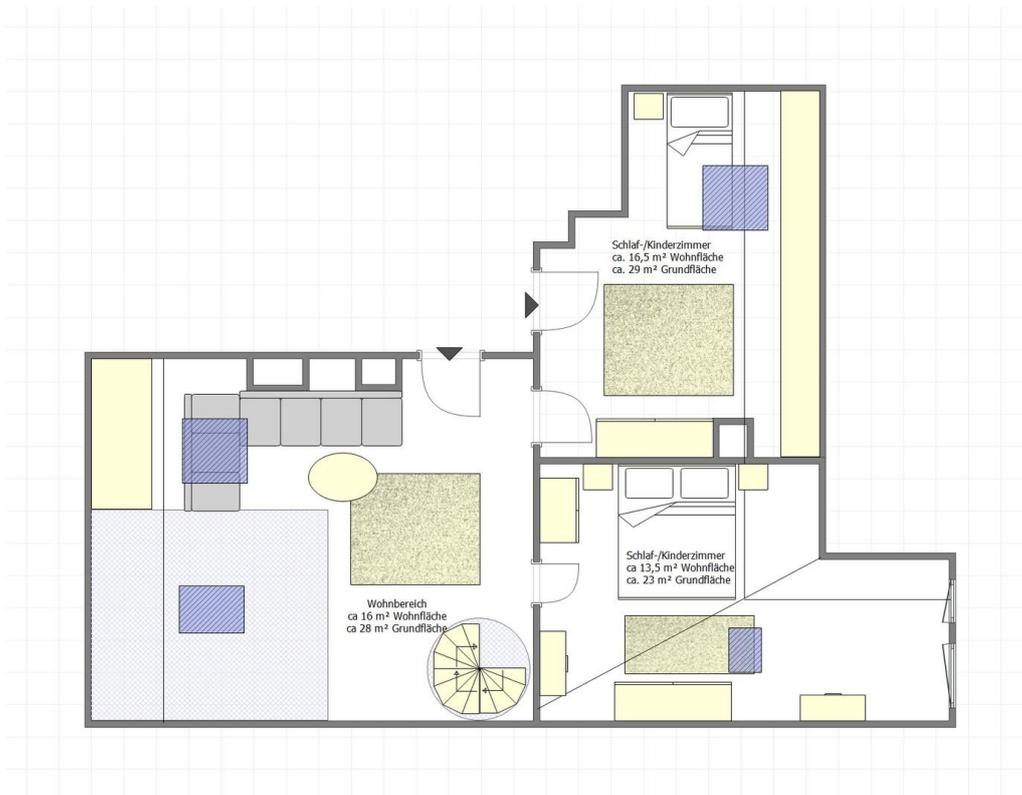


Wunderbar warmer Parkettboden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss unterer Wohnbereich



Grundriss oberer Wohnbereich