Exposé

Maisonette in München

Luxuriöse DG Galerie-Whg mit großem Südbalkon, Kamin, Sauna - sehr ruhig, hell, provisionsfrei!

Objekt-Nr. OM-290512

Maisonette

Verkauf: **1.225.000 €**

Ansprechpartner:
S. Bleser

81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,22 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	160,74 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Luxuriöse, exklusive und helle Dachgeschoss-Galeriewohnung. Die Wohnung verfügt über insgesamt ca. 120 Quadratmeter Wohnfläche und insg. 161 Quadratmeter Nutzfläche, 4 Zimmer mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten offen gestalteten Wohn-/Essbereich, einer zeitlosen Einbauküche mit Markengeräten und einer hellen, ausgebauten Galerie mit Fernblick auf die Zugspitze bei gutem Wetter. Zur luxuriösen Ausstattung gehören Kamin, Sauna, großer Balkon mit Süd-/Westausrichtung, Atelierverglasung, Marmor und Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, Gästezimmer/Erholungsraum mit Sauna, Dusche und Dampfbad, großzügiges Badezimmer mit Whirlpool, gemauerter Dusche, zwei Waschbecken und aufwendigen Bodenverzierungen, Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, zwei eingebaute Split-Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, Duplex-Garagenstellplatz (weiterer Stellplatz anmietbar), Keller mit separatem Kühlabteil z.B. nutzbar als Weinkeller. Das zweistöckige 5-Parteien Haus liegt an einer sehr ruhigen Seitenstraße, wurde 2000 erbaut und seit dem in einem sehr guten Zustand

erhalten. Die Grundstücksfläche beträgt 875 Quadratmeter. Es gibt eine sehr gute Verkehrsanbindung an Busse und die S-Bahn.

Ausstattung

- Lichtdurchfluteter offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Atelierverglasung

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (außer Galerie)

- Hochwertiger italienischer Marmor in der gesamten Wohnung inkl. der Fußleisten und Fensterbänke (Galerie: Holzparkett)

- Großer, stilvoll eingebauter Wandkamin

- Zeitlose Einbauküche mit Markengeräten (Siemens / Miele), inkl. Dampfgarer

- Sauna mit Sanariumfunktion und Außenfenster

- Dampfbad

- Badezimmer mit Whirlpool, gemauerter Dusche, zwei Waschbecken und aufwendigen Bodenverzierungen, zusätzlicher Handtuchheizkörper

- zwei eingebaute Split-Klimaanlage (mit Innen- und Außengerät) im Wohn- und Schlafzimmer

- Keller mit separatem zusätzlich verschließbaren Kühlabteil, bspw. nutzbar als Weinkeller

- Satellitenschüssel auf dem Dach

- Gäste-WC

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

- Diverse eingebaute Mansardenschränke bieten zusätzlichen Stauraum unter Ausnutzung der Nutzfläche

- Zusätzliche Stellfläche, bspw. für Schränke, im Flur vor der Wohnung, die nicht zur Wohn- oder Nutzfläche zählt

- Ausfahrbare Leinwand für Beamer

- Duplex Stellplatz in der Außengarage, der andere Duplex-Stellplatz ist nach Absprache von einem Miteigentümer ggf. anmietbar, dennoch gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus

- Fahrradgarage im Hinterhof

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

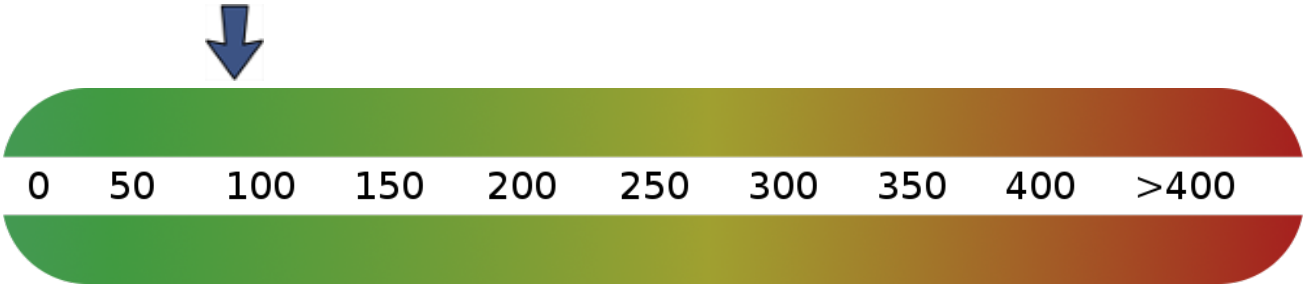
Lage

Diese schöne Dachgeschoss-Galeriewohnung befindet sich in einer grünen, sehr ruhigen und sehr begehrten Wohnlage von Bogenhausen-/ Daglfing. Die Nachbarschaft ist geprägt von schönen Doppel- und Reihenhäusern. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ab dem in wenigen Minuten fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Daglfing (S8 und Buslinien 188/189) ideal. Die Fahrtzeit zum Marienplatz beträgt 11 Minuten und zum Flughafen München 24 Minuten! Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls nur einige Minuten mit dem Rad oder dem Auto entfernt. Ein gut sortierter Edeka-Supermarkt und ein Hausarzt sind ca. 8 Gehminuten entfernt. Des Weiteren finden sich in der näheren Umgebung einige Schulen und Kindertagesstätten. Die Trabrennbahn München-Daglfing ist genau so in der Nähe wie die Galopprennbahn Riem sowie das große Naturschutzgebiet rund um den Hüllgraben.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Kamin

Kamin

Exposé - Galerie

Küche

Balkon

Exposé - Galerie

Bad

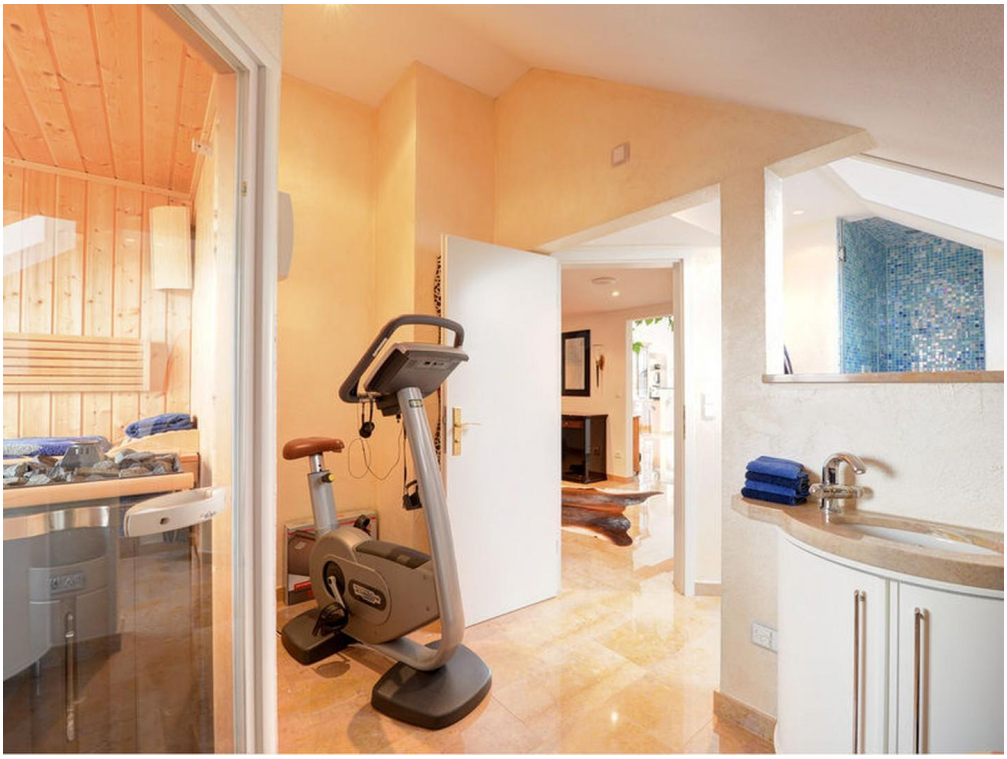
Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Balkon

Sauna

Exposé - Galerie



Gäste-/Saunazimmer

Gäste-/Saunazimmer

Exposé - Galerie

Balkon

Extra Kühlabteil im Keller

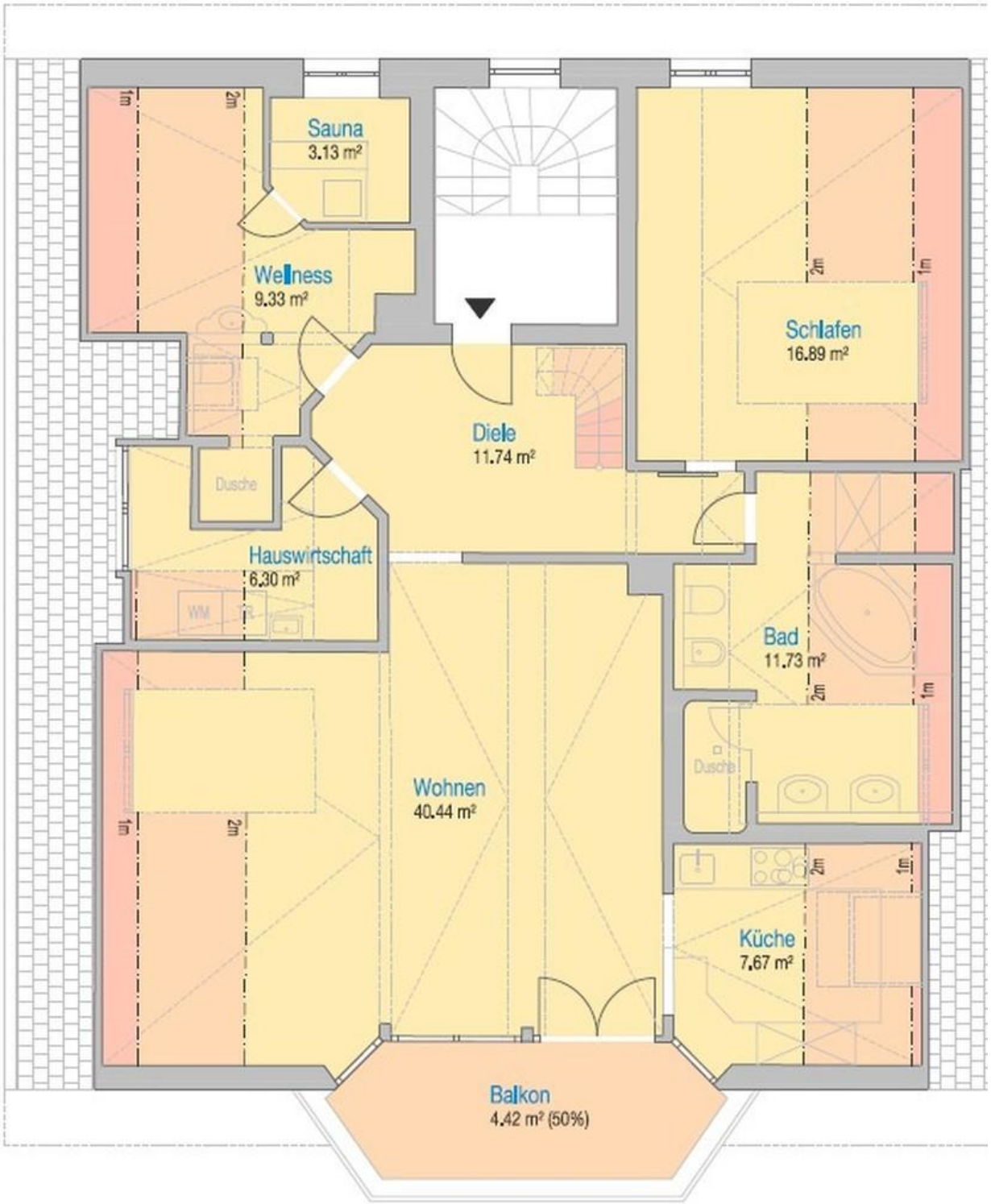
Hausansicht u. Garage

Exposé - Galerie

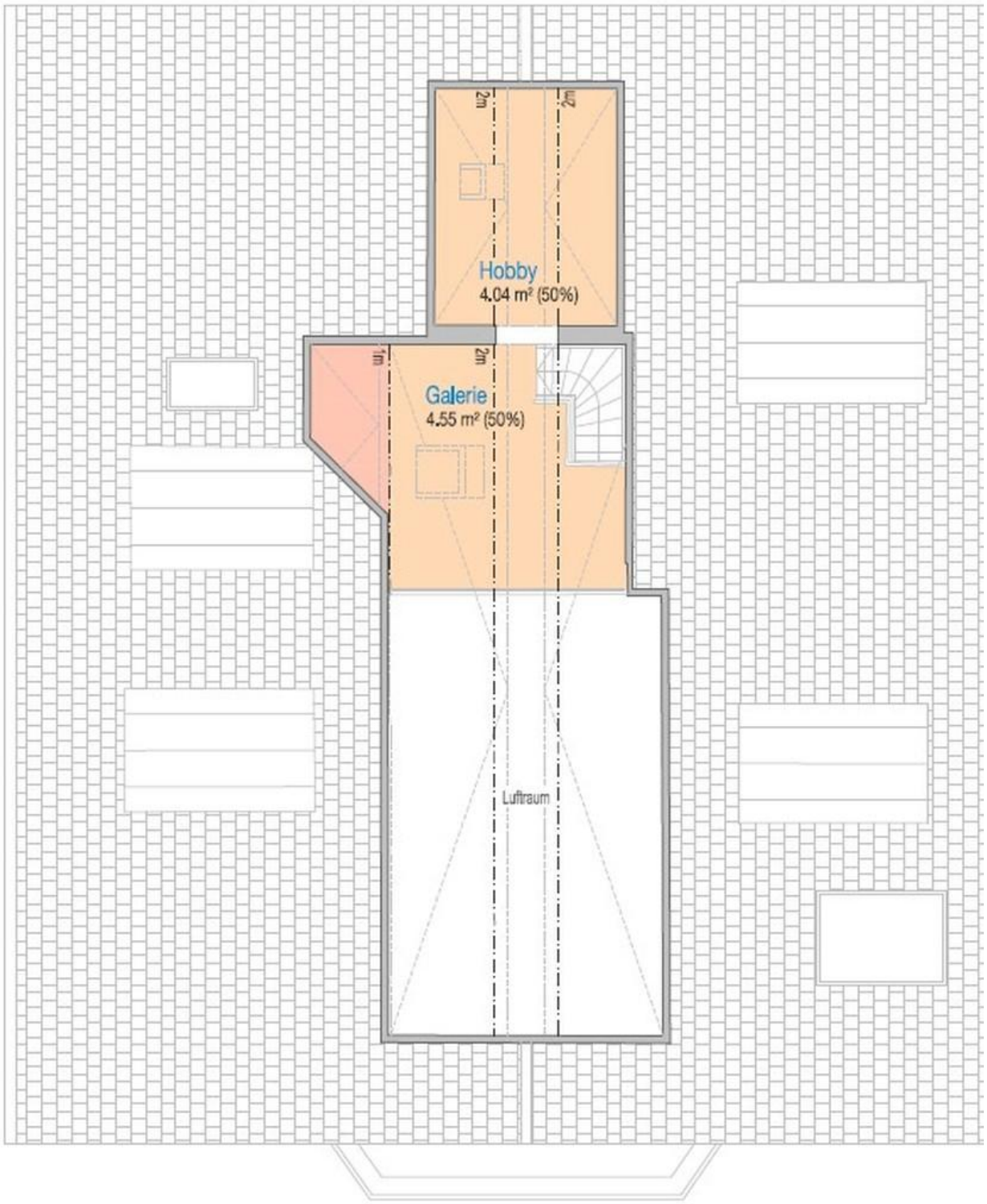
Haus Rückseite (Eingang)

Rückseite / Fahrradport

Klimagerät u. Sat.-Schüssel



Grundriss 1. Ebene (2. OG)



Grundriss 2. Ebene (Galerie)