

Exposé

Wohnung in Eglharting

Moderne, sanierte, helle 2Zi Whg. mit TG & Sauna & Schwimmbad & S-Bahn fussläufig erreichbar



Objekt-Nr. OM-293426

Wohnung

Verkauf: **276.900 €**

Telefon: 08031 2094954

85614 Eglharting
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	329 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen.... in eine moderne, sanierte Wohnung unweit von München... Da die S-Bahn Station fußläufig erreichbar ist, bietet diese Wohnung eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit Natur rundherum.. wobei man dennoch sehr schnell in München ist, wenn man das Großstadtleben vermisst.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren kernsaniert/renoviert und es wurden ca. 40.000 EUR investiert.

Es wurden alle Leitungen in der Wohnung erneuert. Alle wasserführende Leitungen wurden mit Edelstahlrohren ersetzt, die gesamte Elektrik wurde auf dem Stand der Technik gebracht (inkl. FI-Schalter und mehrere Steck, sowie Antennen- und Datendosen). Gleichwohl wurde das Bad, sowie die Böden, die Wände etc. neu gestaltet. Gleichzeitig wurden einige Decken abgehängt und alle Räumen mit Spots und indirekte LED Beleuchtung versehen. In der Wohnung ist eine Einbauküche vorhanden, sowie das Bad ist mit Badmöbeln ausgestattet. Diese sind im Kaufpreis inbegriffen. Das Schlafzimmer hat aktuell einen neuen Teppichboden, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Echtholzparkett (verklebt/Eiche gebeizt). Der Vorraum, die offene Küche, sowie das Bad (Tageslichtbad mit Fenster) sind mit Feinstein-Fliesenboden in der Farbrichtung Anthrazit ausgestattet. Das Schlafzimmer ist mit ferngesteuerten Rollläden ausgestattet. Die andere Fenster haben herkömmliche Rollläden. Die Wohnung hat bereits neue Kunststoff-Fenster in der Küche, im Bad und im Schlafzimmer.

Das Gebäude verfügt über ein Inhouse-Schwimmbad, eine Sauna, eine Tiefgarage (KEIN Duplex), Wasch- und Trockenräume, sowie über einen Hobbyraum inkl. Tischtennisplatz. Diese können von den Eigentümern (oder deren Mietern) mitbenutzt werden.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer (somit ohne weiteren Maklerkosten für den Käufer). Für Fragen und Besichtigung stehen wir gern zur Verfügung.

Der Preis des TG-Stellplatzes beträgt normalerweise 25 TEUR. Die Garage wird dem Käufer jedoch kostenfrei mitgegeben, da aufgrund einer geplanten Modernisierung der Tiefgarage im Jahr 2027/2028 für eine Sonderumlage ca. 25 TEUR angespart werden muss, welche der Käufer tragen muss.

Zusatzinfos:

Die WEG teilt sich auf 76 Eigentümer, die Eigentumsanteile betragen für diese Wohnung 12,374/1000. Da es viele Eigentümer gibt, sind die Kosten für das Schwimmbad und für die Sauna pro Eigentümer verhältnismäßig niedrig. Diese Kosten sind bereits im monatlichen Hausgeld inkludiert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die Whg. befindet sich in einem angenehm ruhigen Teil von Eglharting, jedoch ist alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar. (EDEKA, DM, McDonalds, Tankstelle, Arzt, S-Bahn Station, etc.).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



offene Küche - Wohnbereich

Exposé - Galerie



offene Küche - Wohnbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offene Küche

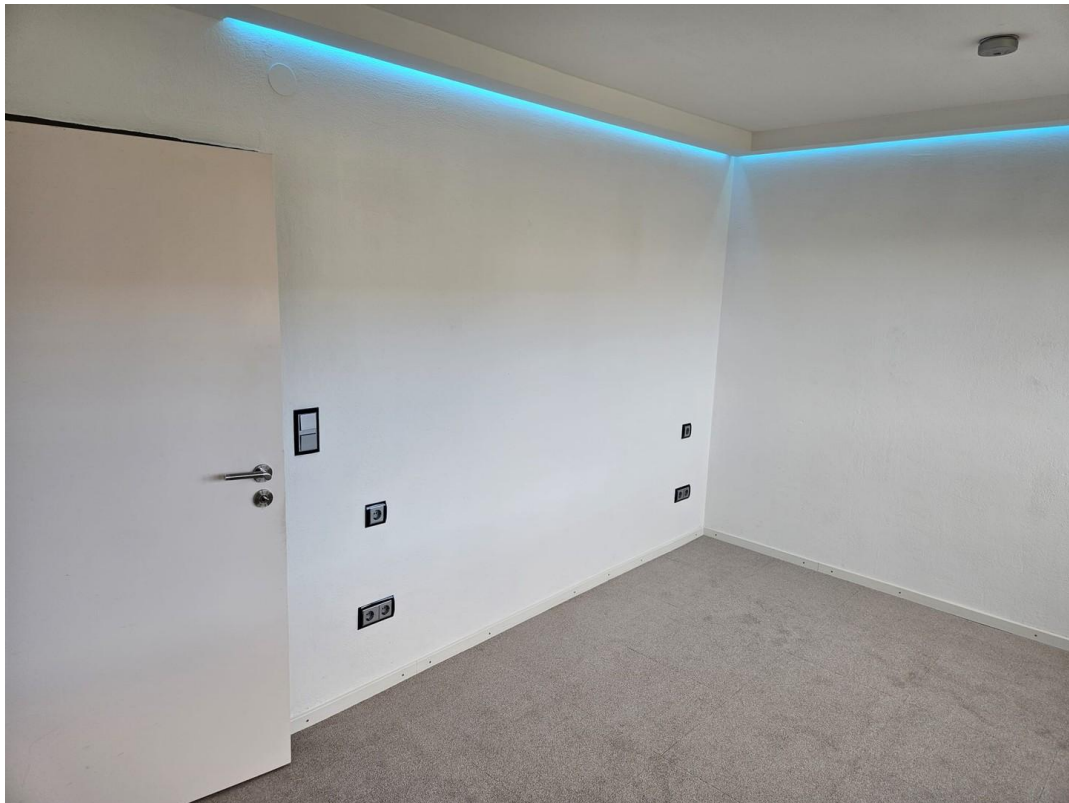


offene Küche

Exposé - Galerie

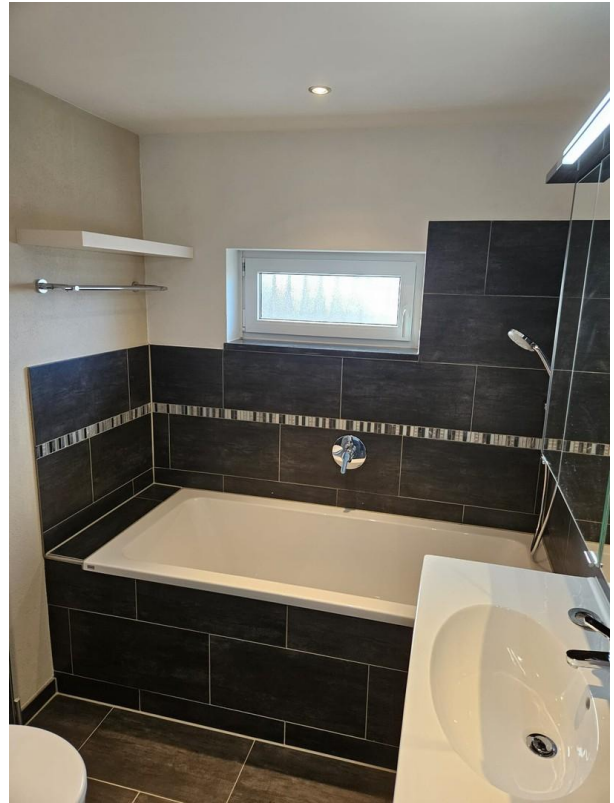
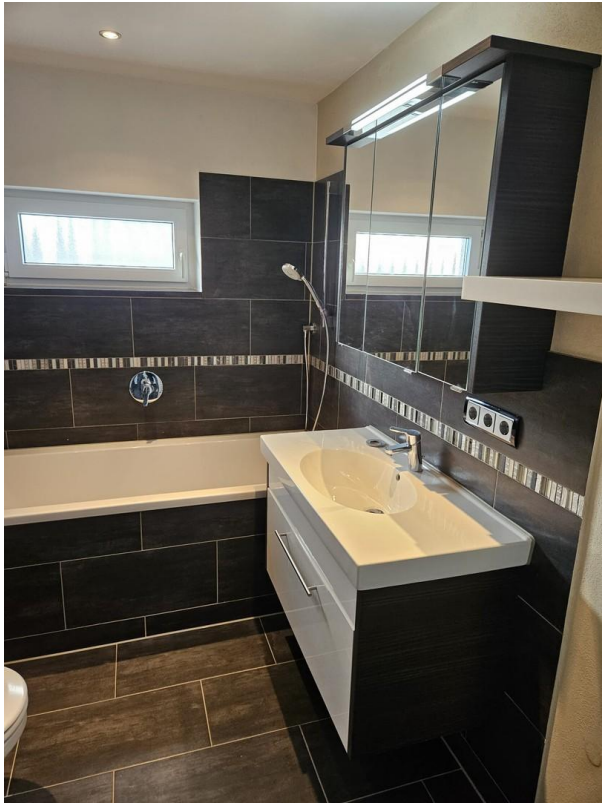


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht von der Loggia



Aussicht von der Loggia

Exposé - Galerie



Aussenansicht Gebäude

