

# Exposé

## Wohnung in Markt Schwaben

### Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit neuwertiger Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-229511**

#### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Venco Todorov  
Mobil: 0172 8360899

Von-Kobell-Str., 3  
85570 Markt Schwaben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	346 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Ausstattung

- + Gut angebundene Lage
- + Neuwertige Einbauküche
- + Balkon mit elektr. Markise
- + Komfortabler Personenaufzug
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Kellerraum mit Fenster
- + Hausreinigung und Winterdienst
- + Mtl Hausgeld: ca 350 € +27, €
- + Tiefgarage
- + Auch möbliert abzugeben

### Wohnzimmer:

Das in steinoptik beflieste Wandstück mit Elektrokamin ist ein Blickfang. Der hochwertige, dunkelbraune Laminatboden schafft eine warme Atmosphäre zum Wohlfühlen und das gepflegte Designer-Sofa mit komfortablen Sessel lädt zum gemütlichen Entspannen ein. Die Sony HiFi-Surroundanlage mit BOSE Soundbar und großem Sony LCD TV machen jeden Filmabend zum besonderen Erlebnis.

### Schlafzimmer:

Im neuwertigen XL- Boxspringbett kommt man definitiv zur Ruhe und schläft wie auf Wolke 7. Der geräumige Wandschrank und die Kommoden bieten großen Stauraum.

### Bad und WC:

Durch die Trennung von Bad und WC gibt es morgens keine Streitigkeiten mehr. Das Bad besitzt eine große Badewanne. Bad und WC sind renoviert und mit hochwertigen Markenelementen ausgestattet (Villeroy&Boch, Grohe, Keramag).

### Küche:

Die hochwertige Einbauküche ist mit neuwertigem Herd, einer Spülmaschine und einem Kühlschrank mit Gefrierkombi ausgestattet.

### Balkon:

Von den gemütlichen Gartenmöbel aus lässt sich, während man den schönen Kunstrasen an den Füßen spürt, der traumhafte Ausblick aus dem 6. Stockwerk genießen. Die elektrische Markise mit Fernbedienung spendet wohltuenden Schatten an sonnigen Tagen.

### Garage/Keller:

Der Garagenstellplatz liegt sehr nah an der Eingangstür. Die Tiefgarage lässt sich komfortabel per Fernbedienung öffnen.

Das Kellerabteil hat ein Fenster, wodurch es hell und trocken ist.

Zudem gibt es einen gemeinsamen Waschraum in der Kelleretage.

### Energie:

Das Haus besitzt eine Zentralheizung mit Fernwärme.

Energieeffizienzklasse: C (85kWh/m<sup>2</sup>a)

Durch die umliegenden Wohnungen ist die Wohnung im Winter warm und im Sommer angenehm kühl.

Keine Makleranfragen außer bei Kaufinteresse.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich zentral in Markt Schwaben im Landkreis Ebersberg. Hier wird in erster Linie von einer naturnahen und familienfreundlichen Wohnlage umgeben von Wiesen und Feldern profitiert. Zudem befindet sich die Münchener Innenstadt nur etwa 25 Minuten Autofahrt entfernt, sodass spontane Einkaufstrips sowie das Pendeln zum Arbeitsplatz problemlos möglich sind. Markt Schwaben sowie die umliegenden Weiler und Ortsteile stellen ihren Bewohnern sämtliche im Alltag benötigte Infrastruktur zur Verfügung. So befinden sich in der Stadtmitte von Markt Schwaben bis zu 9 verschiedene Gaststätten und Restaurants, der nächstgelegene Supermarkt befindet sich nur rund 750 m entfernt. Im Falle eines medizinischen Notfalls stehen Ihnen maximal einen Kilometer entfernt 7 Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie 2 Apotheken zur Verfügung.

Auf den öffentlichen Nahverkehr kann problemlos über die nur etwa 120 m entfernte Bus- und S-Bahn-Haltestelle "Markt Schwaben" zugegriffen werden. Hier verkehren die Buslinien 507 und 568 sowie die Bahnlinien S2, RB und Regionalexpress die gemeinsam eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ortschaften bis nach München (ca. 15 min) anbieten. Mit dem Pkw fahren Sie bereits nach wenigen Fahrminuten auf die A94 auf und werden so schnell und unkompliziert an das deutsche Fernstraßennetz angebunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

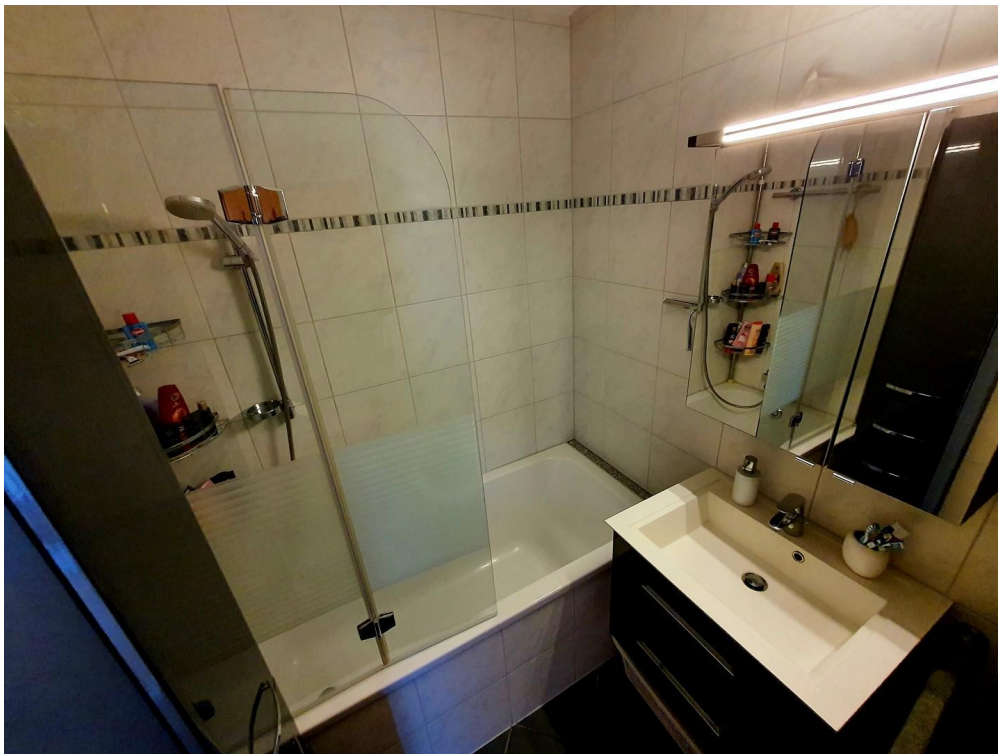




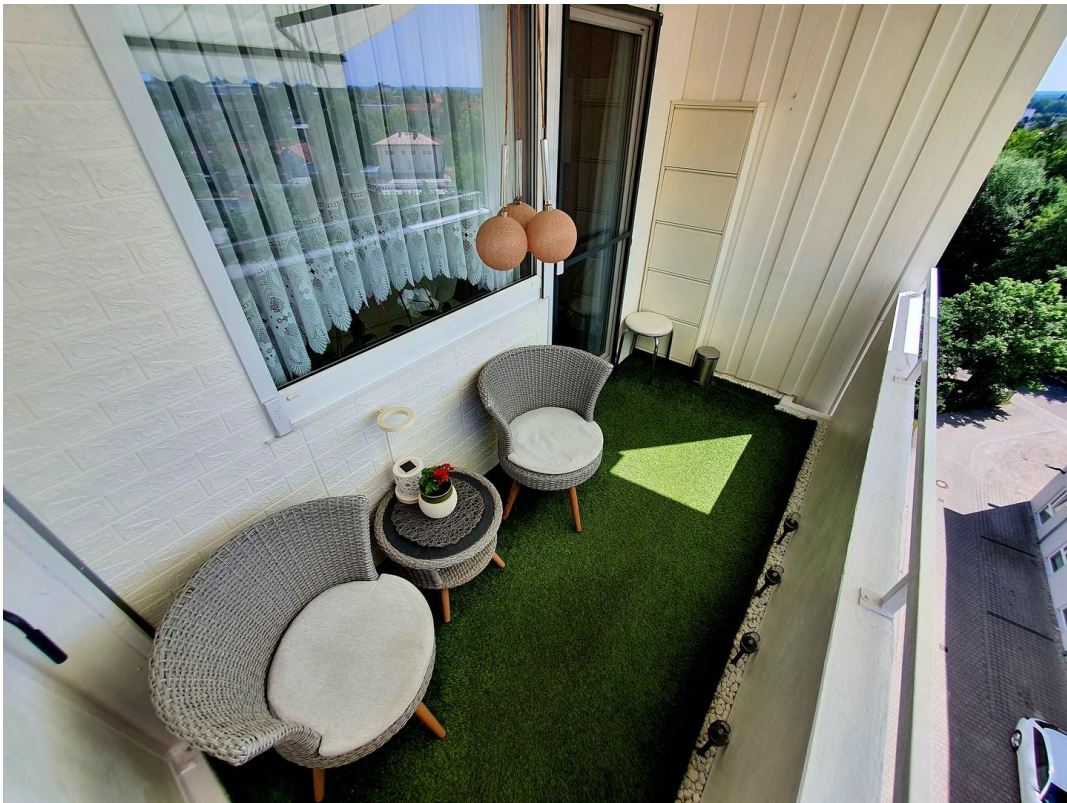
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

