

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Sehr ruhig&sonnig: 6Zi-Gartenwohnung mit
100-150.000,- Zinersparniss durch 2,5% Baufi.**



Objekt-Nr. **OM-295165**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.122.000 €**

81476 München
Bayern
Deutschland

Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	146,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.08.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses baubiologische Architektenhaus hat der Privatverkäufer 2018 für sich selbst gebaut. Die barrierefreie 6-Zi.-Wohnung mit ca. 142 m² beheizter Fläche hat einen parkähnlichen, grossen und sehr ruhigen Süd-Garten. Sie kostet provisionsfrei 1.122.000,- Euro (laut Immowelt- und Immoscout-Wertschätzung). Die Besonderheiten sind neben der hochwertigen Bauweise:

- * der Privatverkäufer kann uU. eine 2,7% Finanzierung anbieten: Sie sparen durch diese Finanzierung mindestens 100.000,- bis 150.000,- Euro Zins- und Maklerkosten gegenüber allen anderen Kaufangeboten! (Nur so zahlt die eingesparte Miete die Wohnung ab.)
- * Mehrgenerationen-Wohnen mit 6 Zimmern, 2 Bädern und 86 m² grossem Erdgeschoss (Untergeschoss 50 m²)
- * äusserst ruhige und sonnige Lage. Das helle Untergeschoß hat 2,90 m hohe Fenster zum großen Süd-Lichthof hin
- * 2 Eingänge erleichtern die Pflege der Eltern, das Zusammenleben mit grossen Kindern, Home-Office o.ä.
- * eine aussergewöhnlich freundliche Hausgemeinschaft (wir wohnen selbst in der Nachbarwohnung)
- * grosser Garten und Wohngefühl entsprechen einer Doppelhaushälfte, Sie sparen aber 8-12.000,- pro Jahr Reparatur- und Instandhaltungs-Kosten gegenüber einer DHH

Ausstattung

- * baubiologisches Konzept = gesünderes Wohnen durch baubiologische Bauweise
- * sehr hochwertiger Ausstattung: 2 Bäder, Fußbodenheizung, (kein Duplex-) Tiefgaragenstellplatz, hochwertige Bäder (zB. Doppelwanne, Tropenbrause, Aufsatz-Handwaschbecken) und Küche, kontrollierte Wohnraumbelüftung (Staub-/Pollenfrei = wichtig für Allergiker), Netzwerk-Verkabelung, Glasfaser-Hausanschluss, gratis Sat-TV, uvm.

Sonstiges

Im Hochsommer aussergewöhnlich angenehmes Raumklima in den Untergeschoss-Räumen durch Kalkputz und gute Dämmung. Die Raumtemperatur bleibt auch bei 40 Grad Hitze ganzjährig angenehme 18 - 21 Grad (ganz ohne Heizung/Kühlung)

Lage

- * besonders familienfreundliche Lage: fast Autofrei, sehr ruhig und grün, nur 2-3 Min. zum mittleren Ring = Kiesselbach-Platz. Historischer Waldfriedhof und Südpark sind nur 250 Meter fußläufig und autofrei entfernt
- * Top-Lage wie in Untersendling, Au, Solln oder Thalkirchen ("gut" laut Mietspiegel München)
- * aussergewöhnliche Kinderangebote und Schulen in nur 50-800 Meter Entfernung: Grundschule, viele Kindergärten/-Krippen/-Tagesmütter, Bibliothek, Jugend-/Kulturzentrum, Sport- und Vereinsangebote, Schlittenberg im Südpark, Stäbli-Bad
- * Beispiele für aussergewöhnliche Schulen: Waldorfschule, Englischsprachige Schulen, Evangelisches, Technisches oder Neusprachliches Gymnasium.
- * sehr gute und durchweg grüne Fahrrad-Anbindung - ausschließlich über Park-/Waldwege oder begrünte Fahrradstrassen in ca. 20 Min. zum Sendlinger Tor oder 15 Min. zur Isar
- * gute Infrastruktur: nur 750 m zum "Ortskern" Forstenried mit vielen Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, zB. REWE/Penny/Kaufring/Edeka sowie VHS, Bibliothek, Gemeindezentrum, Seniorenzentrum, uvm.

* gute MVV-Anbindung:

- 700 m U3 Forstenrieder Allee (Marienplatz 15 Min.) oder 600 m beim Ausfall der U-Bahn:
Bus 132 (Harras/Marienplatz)

- 600 m zu den Bussen Richtung S-Bahn-Stammstrecke Laim (zZt. 15 Min./5 Min. Takt): Bus
63 (Rotkreuzplatz) + Bus 51 (Moosach) + Bus 151 (Westfriedhof)

* Der mittlere Ring ist nur 2-3 Autominuten entfernt, der Starnberger See in nur 14-16
Minuten.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



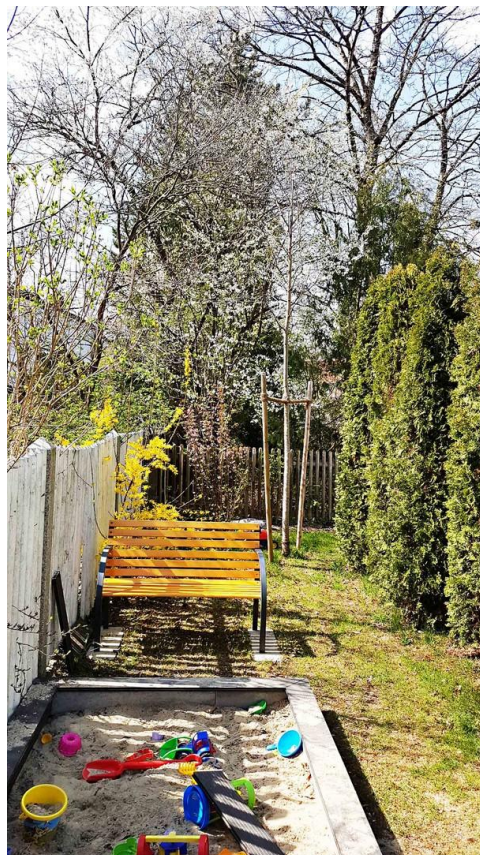
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Untergeschoss = 2,90m Fenster



Exposé - Galerie



Nur ca. 1,6 km Waldweg zum Schloß Fürstenried