

Exposé

Erdgeschosswohnung in Pullach i. Isartal

Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Haus im Haus Charakter in bester Lage am Isar Hochufer



Objekt-Nr. OM-299905

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **995.000 €**

82049 Pullach i. Isartal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	94,12 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	109,74 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	362 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Haus im Haus Charakter befindet sich in einem kleinen, charmanten Mehrfamilienhaus mit vier Parteien in bester Lage am Isar Hochufer.

Das Haus wurde 1993 errichtet, die Wohnung wurde im Jahr 2020 kernsaniert. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche lädt zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem das Kinderzimmer, das Familienbad mit Badewanne und das Gäste-WC. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Souterrain in welchem sich das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und separatem Bad befinden.

Der direkte Zugang zur Tiefgarage führt Sie zu Ihrem persönlichen Einzelstellplatz. Auf der sonnigen Westterrasse mit einer schreinergefertigten Holzlounge lassen sich entspannt die Abendstunden genießen. Eine zusätzliche Sondernutzungsfläche bietet weiteren Platz z.B. für ein Gartenhaus.

Ausstattung

ERDGESCHOSS

- Offener Wohn-/Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Helles und gemütliches Kinderzimmer
- Familienbad im Erdgeschoss mit Badewanne
- Separates Gäste-WC

SOUTERRAIN

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Bad mit bodengleicher Walk-In-Dusche
- Direkter Zugang zur Tiefgarage
- Separates Kellerabteil

HIGHLIGHTS

- Sonnige Westterrasse
- Neu gesetzte Eibenhecke
- Schreinergefertigte Holzlounge
- Tiefgaragen Einzelstellplatz
- Funkgesteuerte Rollläden
- Sonos Soundsystem
- Zusätzliche Sondernutzungsfläche z.B. für ein Gartenhaus

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell noch selbst bewohnt und ist nach Absprache bezugsfrei.

Lage

Pullach zählt zu den schönsten und begehrtesten Vororten Münchens. Etwa 10km südlich der Stadtmitte erstreckt sich Pullach entlang des idyllischen Isar-Hochufers. Die zur Gründerzeit erbauten herrschaftlichen Villen mit ihren großen Gärten, die noch vielzellig erhalten sind, geben dieser Gemeinde ein elegantes Erscheinungsbild.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und vieles mehr sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Durch die optimale S-Bahn-Anbindung (S7), welche in unter 10 Gehminuten zu erreichen ist, fahren Sie bequem in ca. 20 Minuten in die Innenstadt.

Die Kagerbauerstraße ist eine der beliebtesten Straßen am Isar Hochufer. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus gepflegten und hochwertigen Einfamilienhäusern.

Das bewaldete Isar Hochufer lädt zum Joggen, Wandern oder zu gemeinsamen Fahrradtouren ein. Mit dem Fahrrad erreichen Sie u.a. in kürzester Zeit einen der schönsten Biergärten Münchens, die „Waldwirtschaft“. Die große gastronomische Vielfalt lässt keine Wünsche offen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Kochen | Essen



Essen | Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Diele

Exposé - Galerie



Familienbad EG



Familienbad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad Souterrain



Bad Souterrain

Exposé - Galerie



Terrasse



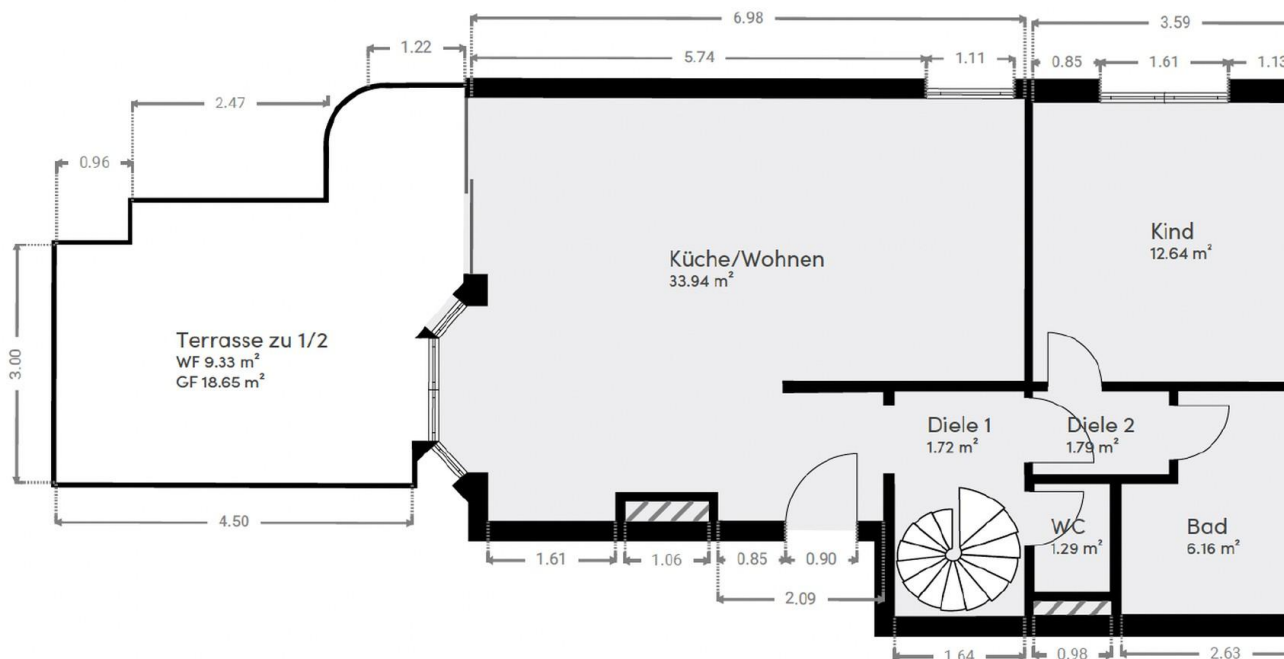
Terrasse

Exposé - Galerie

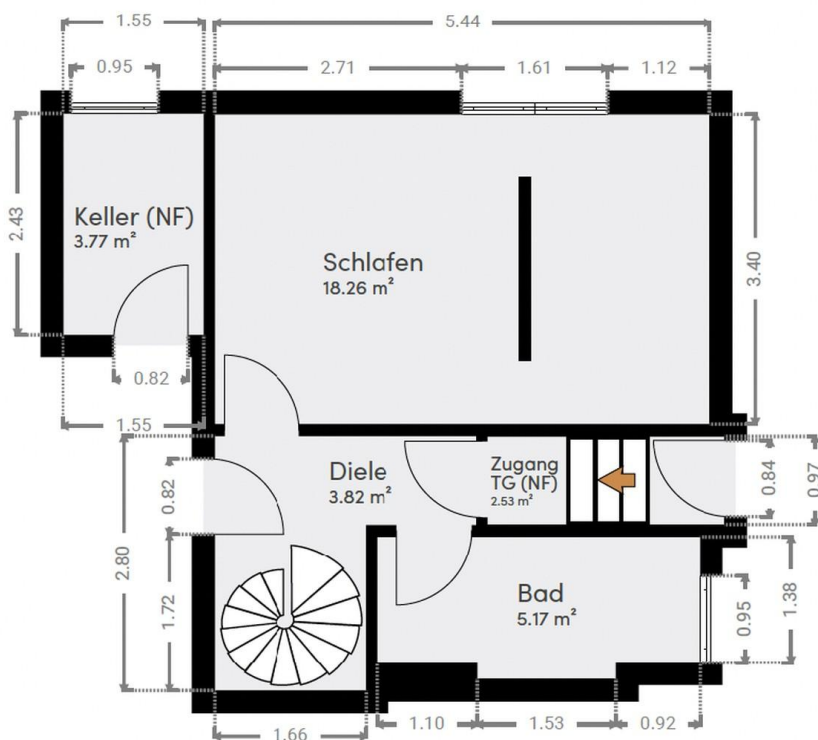


Ansicht Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Souterrain