

# Exposé

## Maisonette in München

### Traumhafte Garten-Maisonette-Wohnung!



Objekt-Nr. **OM-302770**

### Maisonette

Verkauf: **1.179.000 €**

Ansprechpartner:  
Franz Trauner  
Telefon: 0152 54015368

81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	394 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier haben Sie jeden Tag ein wahres Urlaubsgefühl!

Ihr neues traumhaftes Zuhause.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem wunderschönen Wohngebiet.

Im großzügigen Eingangsbereich ist Platz für eine ganze Familie.

Hier befindet sich gleich auch Tür zum Gäste-WC das sehr geräumig ist.

Am Ende des Eingangsbereiches befindet sich das große einladende Badezimmer. Dieses ist mit einem Doppelwaschschrank, WC,

Raindusche und einer Wellness Whirlpool Badewanne ausgestattet.

Neben dem Badezimmer befindet sich das erste Schlafzimmer das ein bodentiefes Fenster mit Zugang zum idyllischen vorderen Garten bietet.

Eine Türe weiter stehen wir auch schon im zweiten schönen Schlafzimmer.

Nebenan sind wir auch schon im hellen Wohnzimmerbereich das einen wunderschönen Ausblick zum Garten bietet.

Hier möchte man auch gleich auf seine große sonnige Terrasse gehen und den Arbeitstag ausklingen lassen.

Der große Garten ist südlich und in L-Form um ihre Wohnung angelegt.

Gehen wir nun zurück in den Wohnbereich.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich eine tolle offene Küche die auch einen Doppelkühlschrank beinhaltet.

Man hat hier genug Platz und praktische Abstellmöglichkeiten um etwas Gutes zu Zaubern!

Begeben wir uns nun über die Treppe in den unteren Teil der Wohnung.

Hier befindet sich ein großer Raum den man vielseitig gestalten und Nutzen kann.

Es ist auch möglich hier einen weiteren separaten Wohnbereich zu schaffen.

Ein drittes großen WC und einen eigenen super praktischen zweiten Zugang zum Haus machen diesen Bereich sehr interessant der viele denkbare Möglichkeiten bietet.

Die Tiefgarage mit dem Stellplatz ist gleich in wenigen Schritten erreichbar.

Diese Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!

## Ausstattung

-Beheizung mit einer Wärmepumpe, somit unabhängig von Erdgas und Erdöl

-Hochmoderner Lift mit Touch-Display vom Keller bis zum Dachgeschoss

-Video Hausprechanlage mit Farbdisplay

-KfW Effizienz-Niedrigenergiehaus mit 3-Scheiben Verglasung

-Erhöhter Tritt- und Luftschallschutz

-Elektrische Rollläden mit elektronischer Zeitschaltuhr

-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

-hochwertigen Parkettböden

-großer Garten um die Wohnung ca. 215 qm

-Optionaler Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) Kaufpreis 25,000.- Euro

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es werden nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet!

Diese Wohnung wird für den Käufer provisionsfrei angeboten!

## Lage

Pasing zählt aufgrund seiner exponierten Lage zu den beliebtesten Wohnlagen in München.

Die Wohnung liegt an einer reinen Anliegerstraße mit geringstem Verkehrsaufkommen.

Pasing bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur, einen gehobenen Wohnkomfort und einen hohen Freizeitwert.

München - Pasing verfügt über ein überdurchschnittlich ausgebautes Schulsystem mit Grund- und Hauptschule, Realschule, Gymnasium und weiterführenden Hochschulen und wird zu Recht als Schulstadtteil bezeichnet. Alle Schulen sind zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad leicht erreichbar. Die Bushaltestelle ist in 3 Gehminuten erreichbar (200 m, Haltestelle Dachstraße).

Von der Wohnung bis zum S-Bahnhof Pasing vergehen mit öffentlichen Verkehrsmitteln (einschl. Fußweg) gerade einmal 13 Minuten. Die Wohnung selbst liegt in einem sehr ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ausblick



heller Wohnraum S

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche



Offene Küche

# Exposé - Galerie



tolle Küche



1. Schlafzimmer EG R

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer EG L



2. Schlafzimmer EG L

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer EG R



Bad EG

# Exposé - Galerie



Waschtisch



Whirlpoolwanne

# Exposé - Galerie



Dusche



Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur Treppe EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum UG L



Wohnraum UG R

# Exposé - Galerie



2. Wohnungseingang UG



Gäste WC im UG



Gäste WC im UG

# Exposé - Galerie



Aufzug

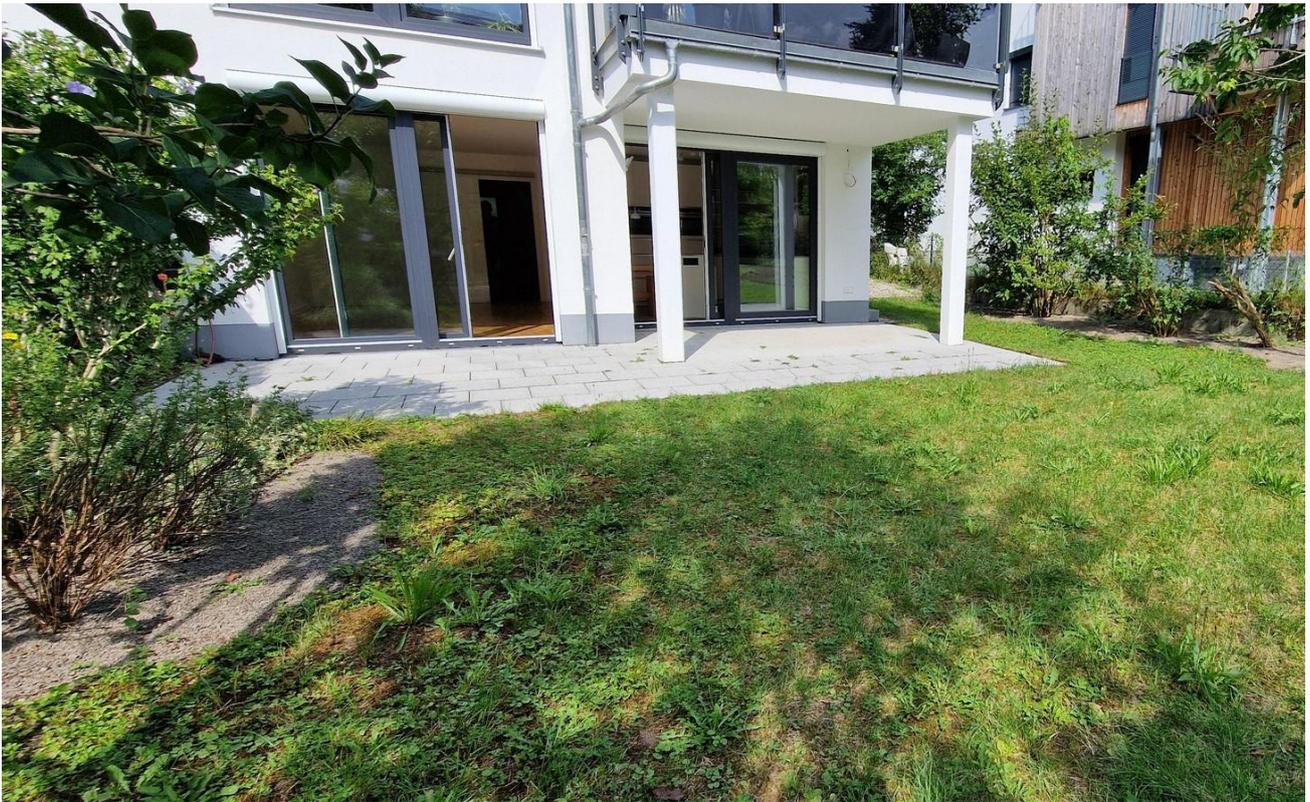


Hauseingang



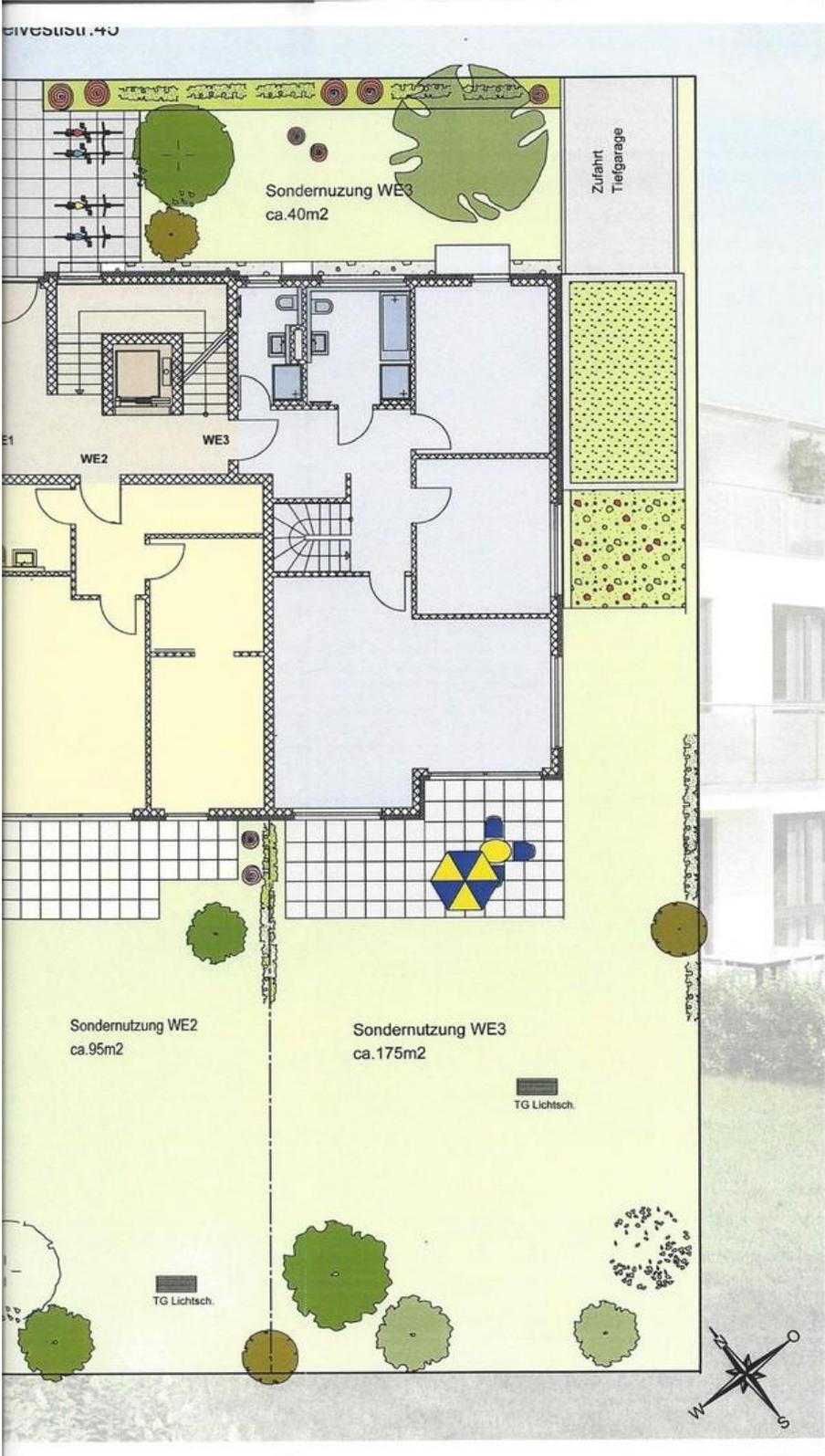
Vorgarten

# Exposé - Galerie



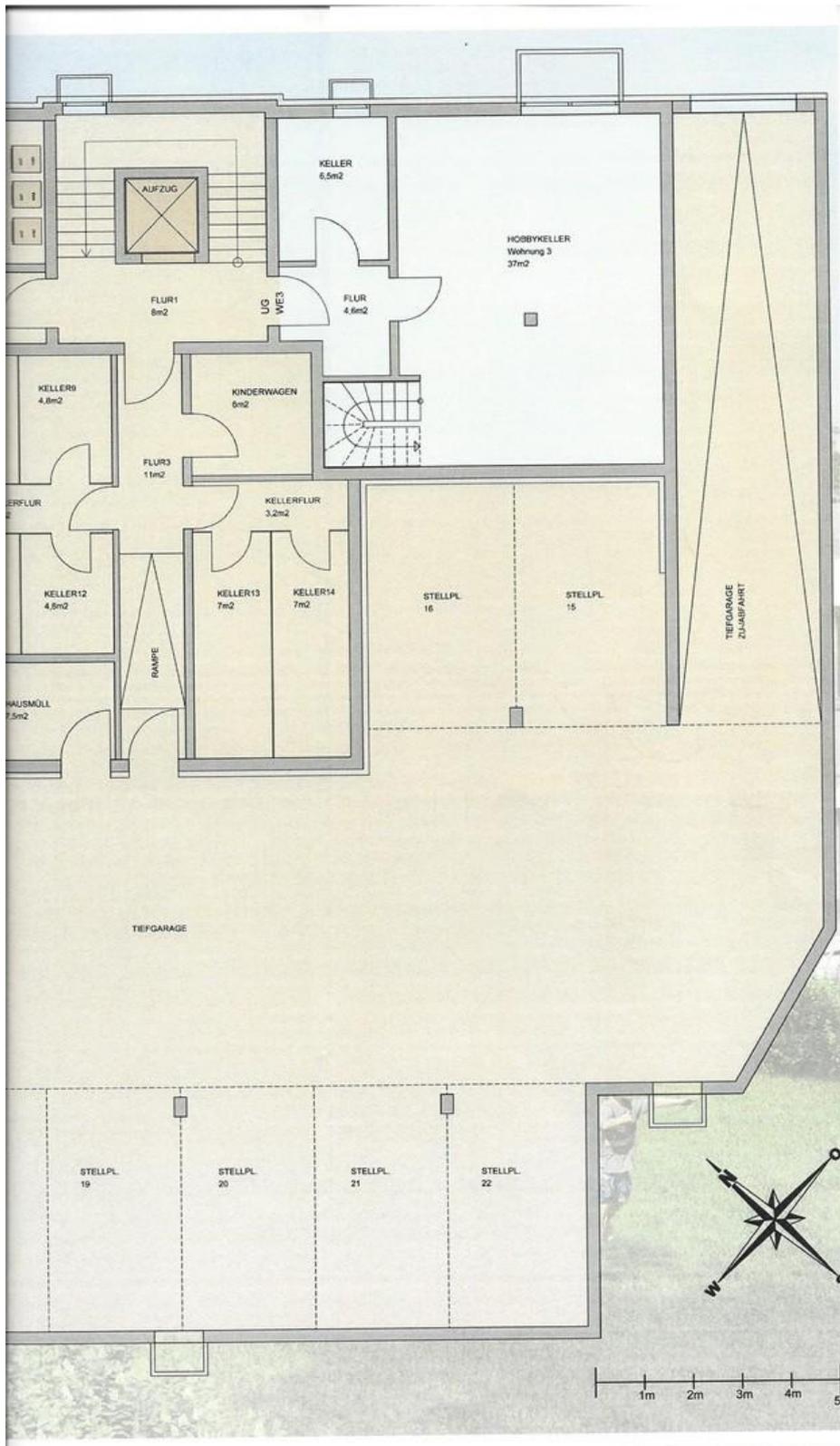
Gartentraum

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss mit Garten

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss und Stellplatz