

# Exposé

## Terrassenwohnung in Moosinning (Eichenried)

### Moderne Eigentumswohnung mit Garten - Alternative zum EFH



Objekt-Nr. **OM-307393**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **699.000 €**

85452 Moosinning (Eichenried)  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,40 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	11,82 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf angebotene Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2015 mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich in der beliebten Gemeinde Eichenried.

Diese einzigartige Eigentumswohnung, besticht durch ihre gehobene Innenausstattung und bietet eine großzügige Wohnfläche mit insgesamt fünf Zimmern sowie drei stilvollen Badezimmern.

Durch die Aufteilung auf zwei Wohnebenen ist diese Wohnung die perfekte Alternative zum Einfamilienhaus. Die Wohnräume im Untergeschoss sind sowohl über eine innenliegende Holzterrasse in der Wohnungen als auch über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar.

Das Untergeschoss, in dem sich zwei Räume und ein Badezimmer befinden, ist durch einen Lichtgraben besonders attraktiv gestaltet, so dass die Räume großzügig mit Tageslicht durchflutet werden.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die private Terrasse sowie der Garten, der aufgrund seiner Fläche und optimalen Ausrichtung an sonnigen Tagen Ihren Wohnbereich erweitert.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen und rundet das ansprechende Gesamtbild ab.

Auch das Parken ist hier kein Problem, da zur Wohnung ein Außenstellplatz und eine eigene Garage gehören.

Das architektonisch ansprechende Gebäude wurde im Jahr 2015 in massiver Ziegelbauweise errichtet, was nicht nur für eine solide Bauqualität, sondern auch für zeitlose Eleganz steht.

Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich derzeit auf 210,00 € und beinhaltet die Heizkosten für Gas, die Müllabfuhrgebühren, die Gebäudeversicherung und die Gebühren für Wasser und Abwasser.

Hier haben Sie die Chance, ein stilvolles Zuhause in exklusiver Lage zu erwerben, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch eine ansprechende Architektur besticht.

Diese Wohnung wird von privat angeboten und ist daher für den Erwerber provisionsfrei.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## Ausstattung

Die wichtigsten Details in einer Übersicht:

- + Eigentumswohnung in gepflegtem Gesamtzustand
- + massive Bauweise aus dem Baujahr 2015
- + Fußbodenheizung
- + ca. 135,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Etagen (EG und UG)
- + eigener Garten mit kleinem Gartenhaus
- + Terrasse
- + 4 Schlafzimmer
- + 3 moderne Badezimmer (zwei mit Dusche und eins mit Wanne)
- + moderne Einbauküche
- + 1 Außenstellplatz
- + 1 Garage

- + Kamin
- + Echtholz-Eichenparkett in allen Wohnräumen
- + Fliesen in den Bädern
- + Hausgeld 210 Euro/Monat
- + LAN Anschlüsse in allen Zimmern
- + technisch einwandfreier und moderner Zustand

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage:

Die angebotene Eigentumswohnung in Moosinning-Eichenried befindet sich in einer ruhigen 30er Zone, die eine entspannte Wohnatmosphäre gewährleistet. Die Lage eignet sich ideal für Familien oder Personen, die eine ruhige Umgebung schätzen. Ein Kinderspielplatz ist bequem innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Für den täglichen Bedarf sind innerhalb des Ortes Eichenried ein Bäcker, ein Metzger, Getränkemarkt sowie eine Kindertagesstätte vorhanden, was eine gute Versorgung gewährleistet.

Für weiterführende Angebote und Dienstleistungen befinden sich im benachbarten Moosinning ein Supermarkt, ein Ärztezentrum, eine Apotheke und Tankstellen. In diesem Ort sind zudem die Grundschule sowie zwei weitere Kindertagesstätten vorhanden, was besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern von Interesse sein könnte.

Die Lage der Eigentumswohnung in Moosinning-Eichenried bietet somit eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, kinderfreundlicher Umgebung und einer guten Anbindung an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

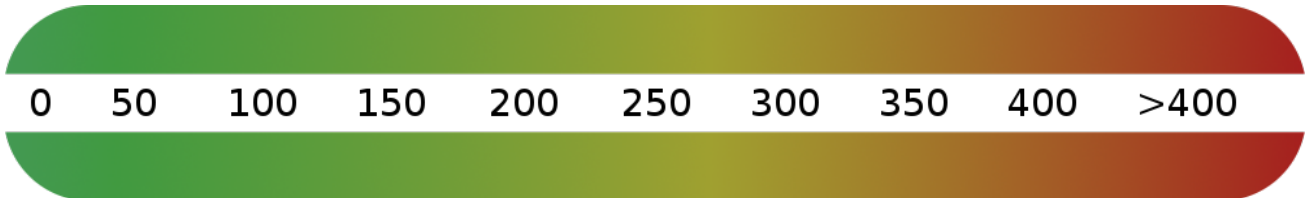
Moosinning-Eichenried profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung sowohl zum Flughafen München als auch zur Münchner Innenstadt. Die Entfernung zum Flughafen München beträgt lediglich ca. 17 Minuten und ist somit in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diese Nähe bietet nicht nur Bequemlichkeit für Reiselustige, sondern macht den Flughafen auch für berufliche Reisen äußerst zugänglich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	58,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Blick auf Essbereich und Küche



# Exposé - Galerie



Blick auf den Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer mit Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bad en suite



Bad en suite



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Gästebad EG



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

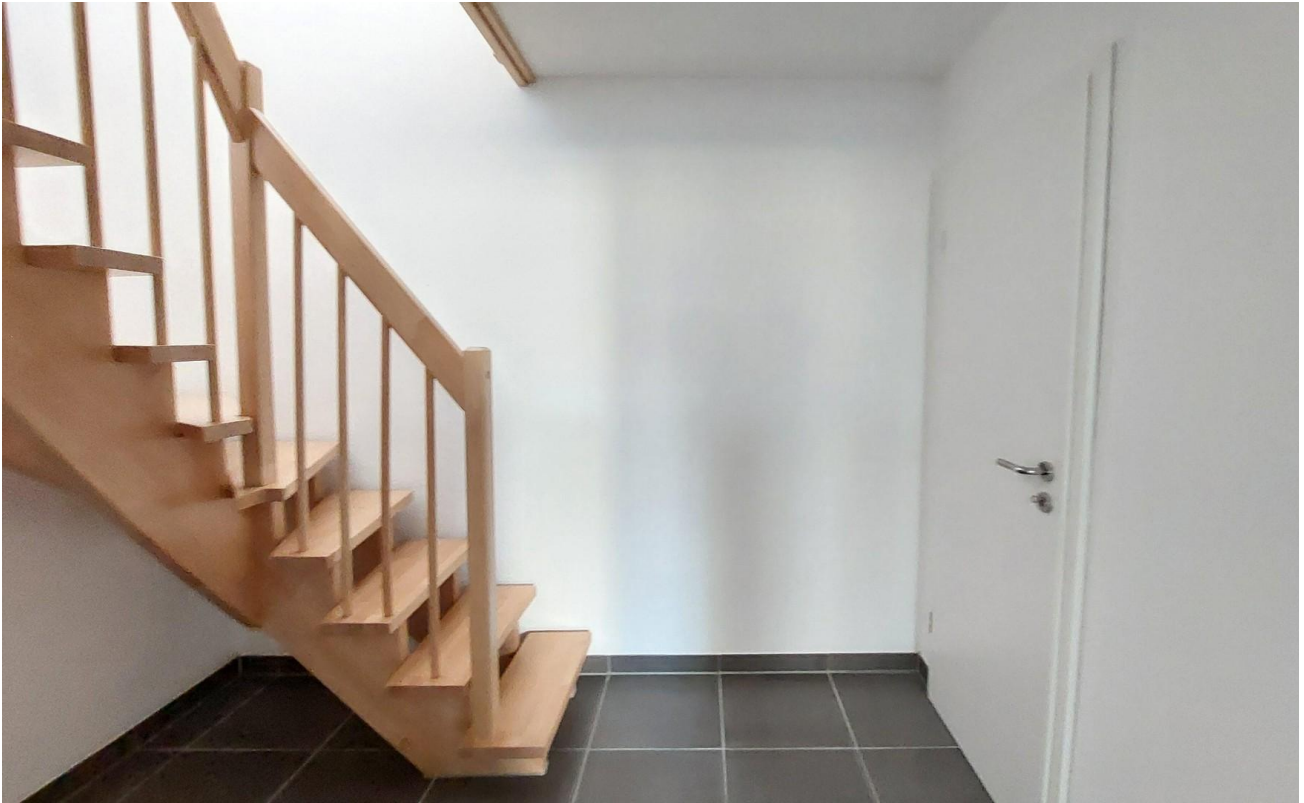


Flur EG

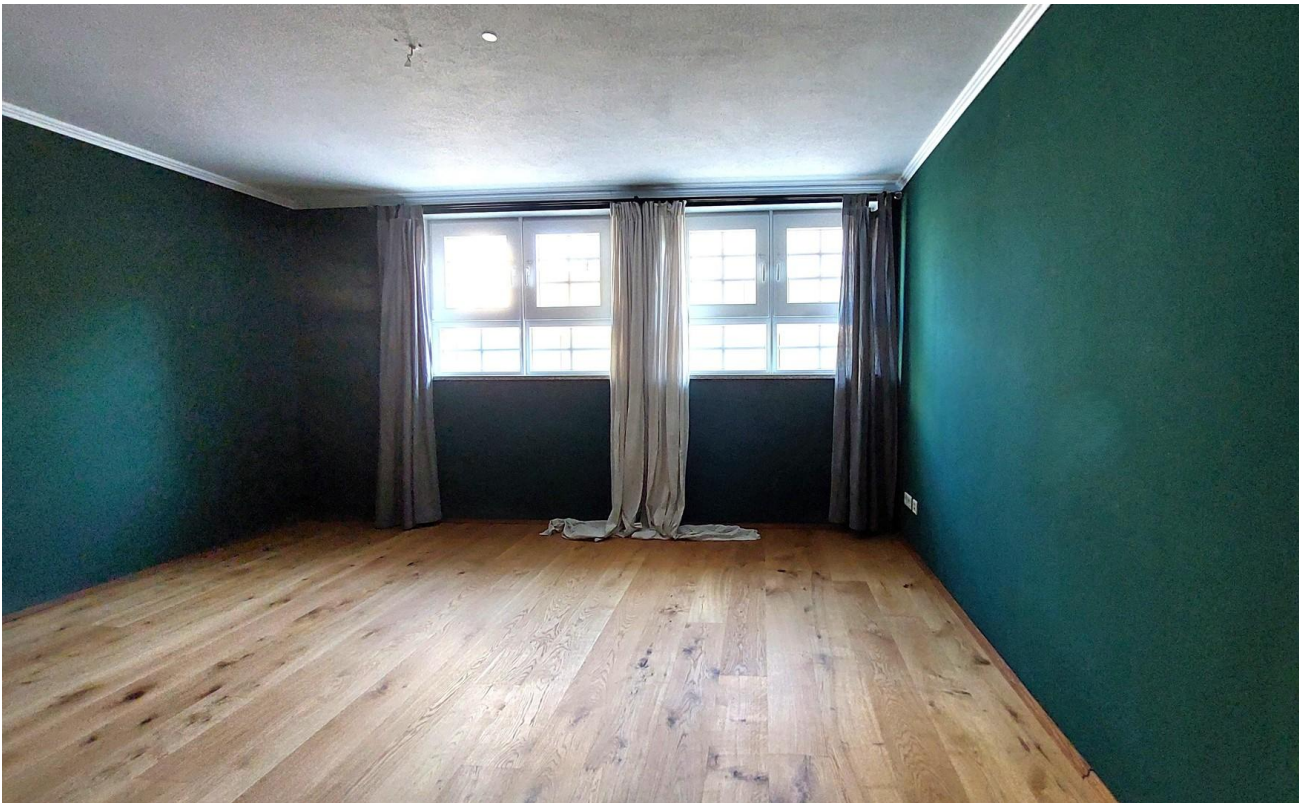


Treppenabgang ins UG

# Exposé - Galerie



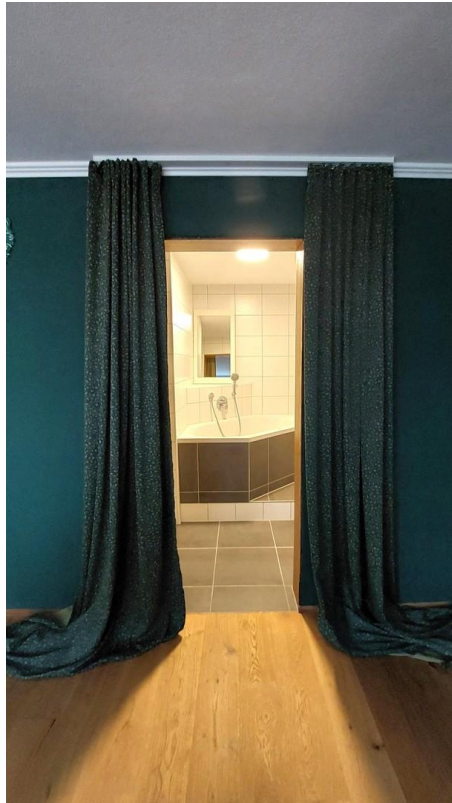
Treppe vom EG kommend



Gästezimmer UG



# Exposé - Galerie



Übergang Gästezimmer Bad



Bad UG



# Exposé - Galerie



Bad UG

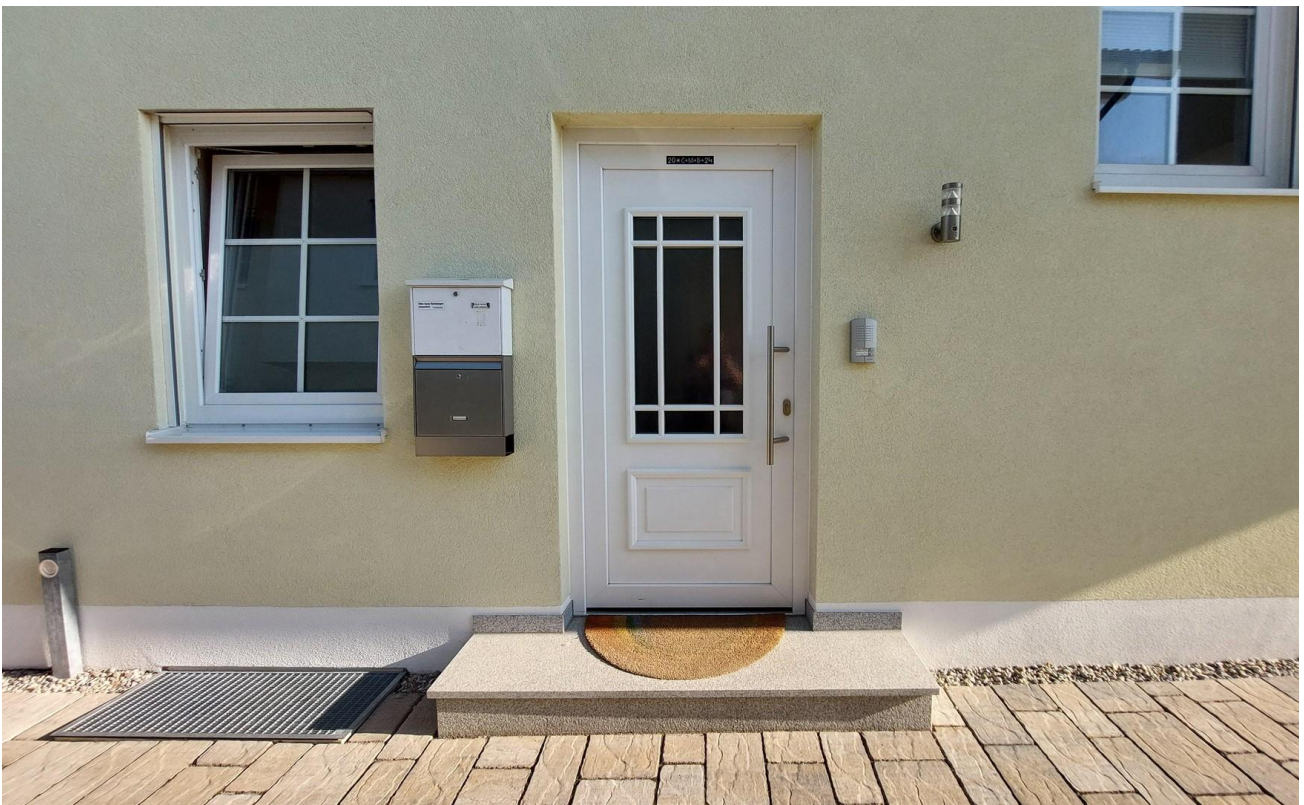


Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Hauseingang



# Exposé - Galerie



zugehörige Garage (links)



Blick 2. Stellplatz zum Garten



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

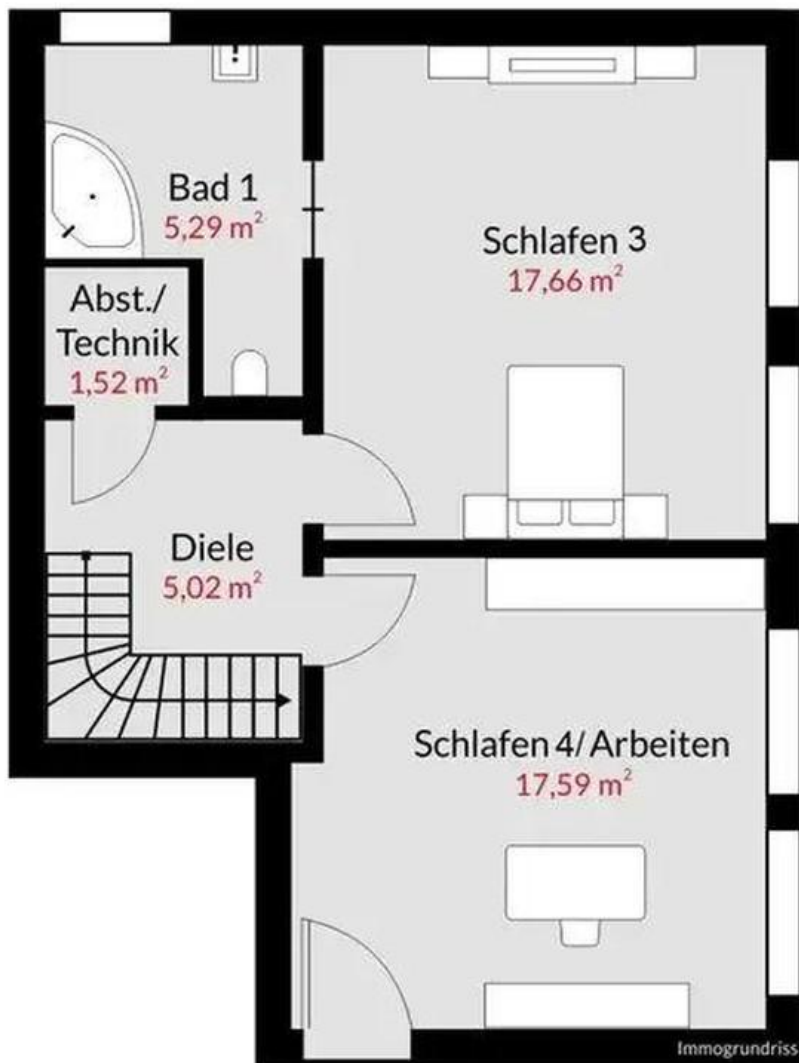
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG