

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

**Provisionsfrei! Lichtdurchflutete herrliche 3 Zimmer Dachgeschosswohnung Inmitten von Waldtrudering**



Objekt-Nr. **OM-308555**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.595 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Melo

81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Mietsicherheit	4.785 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die exklusive, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung im 2. OG mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem Gebäude mit 2 Einheiten. Das EG und das 1. OG werden von einer Partei bewohnt.

Die Raumaufteilung ist sowohl für Alleinstehende als auch für Paare ohne Kinder konzipiert (Belegung mit max. 2 Personen, nicht für Kinder geeignet und auch keine WG!).

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und klare Grundrissgestaltung.

Das freistehende Gebäude wurde von Mitte 2006 bis Mitte 2009 auf einem geräumigen nach Südwesten ausgerichteten Grundstück und von der Straße zurückversetzt errichtet, liegt mitten im Grünen an einer der bevorzugtesten Adressen von Waldtrudering. Die zu vermietende Dachgeschosswohnung wurde erst im Jahr 2012 ausgebaut.

Die Wohnung hat in allen Himmelsrichtungen große Fenster. Im Südwesten befindet sich eine großzügige Dachgaube mit ca. 2,4 m raumhohen Fenstern, die voll geöffnet werden können und ähnlich wie eine Loggia wirkt. Die großzügigen Gauben mit großen Fenstern samt dem 4,4 m hohen Dachgiebel vermitteln auch im Winter eine offene, helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Durch den mit Schieferfliesen ausgelegten Eingangsbereich gelangt man in den offenem Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 43m<sup>2</sup>. Über den Flur gelangt man ins Schlaf- oder Gastzimmer sowie ins geräumige Bad mit Tageslicht.

Ein Einzug ab sofort ist grundsätzlich möglich. Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung möglich.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäude-energiegesetzes, eine GEG-Bescheinigung wurde erteilt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in gehobenem Standard und mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Bad, Flur und Kochbereich sind mit Schieferfliesen (Naturstein), Wohn-/Ess- und Schlafzimmer mit Bambus Parkett ausgelegt. Die Fenster sind aus edlem Meranti Holz in Mahagoni Farbe lasiert. Der Kochbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche der Firma Plana ausgestattet. Das Bad mit Dusch- Badewanne ist raumhoch gefliest. Die Sanitäreinrichtungsgegenstände sind von Marken wie Keramag und Duravit. Im Bad befindet sich zudem ein Trockner- und Waschmaschinenanschluss.

Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden. In der Außenanlage befindet sich ein Schuppen mit ca. 5 m<sup>2</sup> Lagerplatz für Aufbewahrung u.a. auch von Fahrrädern, Winterreifen.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Mit dem Bus (Linien 185 oder 193) gelangt man binnen wenigen Minuten zum Truderinger Bahnhof, von wo man mit S- oder U-Bahn in kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt gelangt. Die S-Bahn Haltestelle Gronsdorf mit P+R befindet sich in ca. 15 Gehminuten Entfernung. Die Anbindung mit dem PKW ist als ideal zu bezeichnen. Über die Wasserburger Landstraße erreicht man sowohl die Münchner City als auch die Autobahnumgehung A99, Anschlussstelle "Haar", mit sämtlichen weiteren Autobahnanschlüssen in nur wenigen Minuten Fahrzeit.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Wasserburger Landstraße sowie im Haar, mit Biomärkten oder Edeka, Rewe, Aldi und Lidl Supermärkten, sowie im nahegelegenen Einkaufszentrum Riem Arcaden.

Kindergärten, Grundschulen, Horte befinden sich Gehminuten entfernt, sowohl das Truderinger als auch das Haarer Gymnasium sind in der nahen Umgebung.

Für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche Betätigungen bietet sich der 100m entfernte Waldtruderinger Wald, das nahegelegene "Keferloher Holz", der Sportverein Waldtrudering, der Sportverein Haar (Fitness, Tennis, fußball etc.), das Haarer Kino und das umliegende Voralpenland mit seinen zahlreichen Möglichkeiten zu jeder Jahreszeit geradezu an.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Kochnische



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Eingang



Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

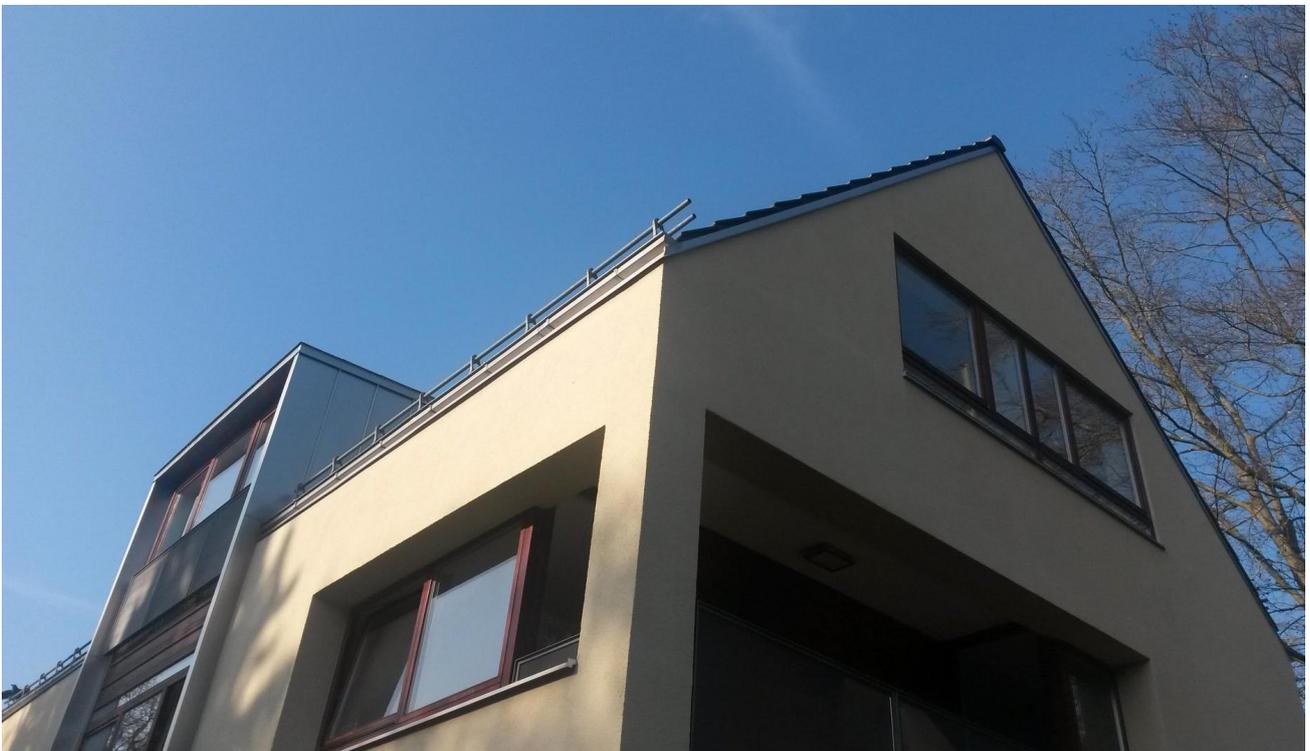


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Aufgangstreppe



Wohnungsansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

