

# Exposé

## Maisonette in München

### Maisonette - 3 Zimmer+Bad+WC



Objekt-Nr. **OM-312210**

**Maisonette**

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Polot/del Burgo

81829 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmetermin	15.10.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	353 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Da wir mehr Platz brauchen, verkaufen wir hier unsere Wohnung wo wir seit 2019 Wohnen und unsere 2 Kinder ihre erste Schritte gemacht haben. Die Wohnung ist gut ausgestattet und gepflegt.

Es handelt sich um eine Maisonette Wohnung aus 2003 auf 2 Ebenen, in Ost-West Ausrichtung, mit einem Balkon auf jede Seite. Oben Eingang, Küche, WC und Wohnzimmer (mit Balkon) lassen Platz für ein kleines Home-Office. Unten zwei Schlafzimmer (davon ein mit Balkon) und Bad.

## Ausstattung

Edle Ausstattung:

- Ganz viel Naturholz: Holzparkett in Dielen und Zimmer, Treppe aus Holz und auch Holz in den doppelverglasten Bodentiefffenster.
- Überall Fussbodenheizung für extra an Komfort. Geothermische Fernwärme schont Erde und Portemonnaie.
- Komfort bieten auch die elektrische Jalousien und Markisen für effektive Verschattung. Samt Lichter und Eingangstür, alles Smarthome gesteuert
- Einbaumöbel: Nolte Küche mit Neff Elektrogeräte und Schrank unter der Treppe.
- Grosse, trockene, quadratische Kellerabteilung mit Licht und Strom.
- Tiefgaragenparkplatz muss man nicht kaufen: einfach für 33€ mieten, weniger als das Hausgeld anderer Garagen. Die 25.000€ bleiben dann in der Tasche.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Äusserst ruhige Lage, direkt am Riemer Park (aka BuGa Park, mit dem Badensee nur 1km weit). Die Messestadt wurde als fast autofreies Viertel entwickelt: überall sind Parks und Spielplätze, ideal für Kinder. Kitas und Schulen alle zu Fuss erreichbar. Aus dem Fenster sieht man hauptsächlich Grün: West ist der Innenhof mit Spielplatz und Bäume und Ost eine 120m breite, unbebaubare Wiese.

Ruhig heisst aber nicht isoliert! In 5 Minuten ist man in den Riem Arcaden, mit alle Einkaufsmöglichkeiten von Aldi und Apotheke bis Saturn und Swarovski. Mit der U-Bahn (U2) weitere 20 min reichen um ins Zentrum zu fahren. Mit dem Auto ist man in 3 Minuten auf der A94, und 10 Minuten später in der Stadt. Bushaltestelle in 2 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

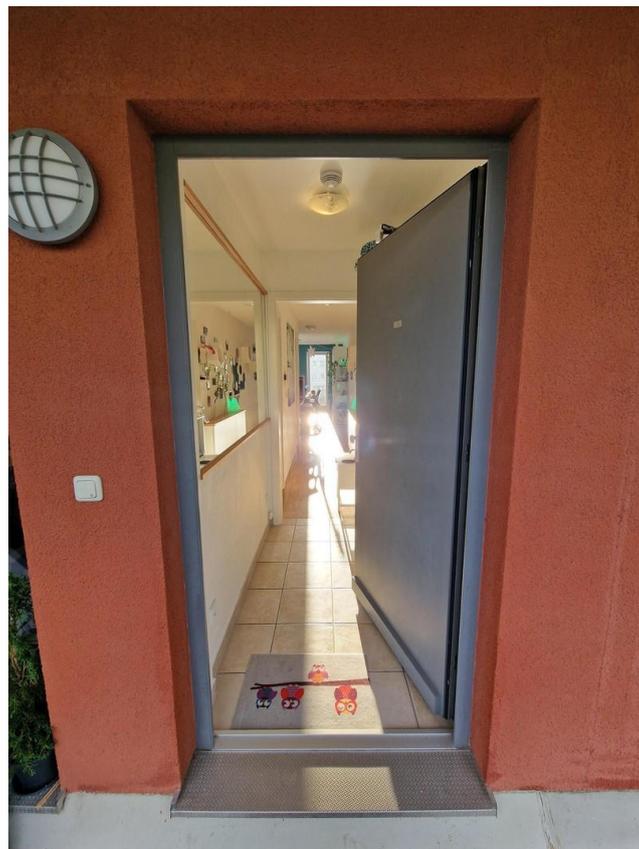
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

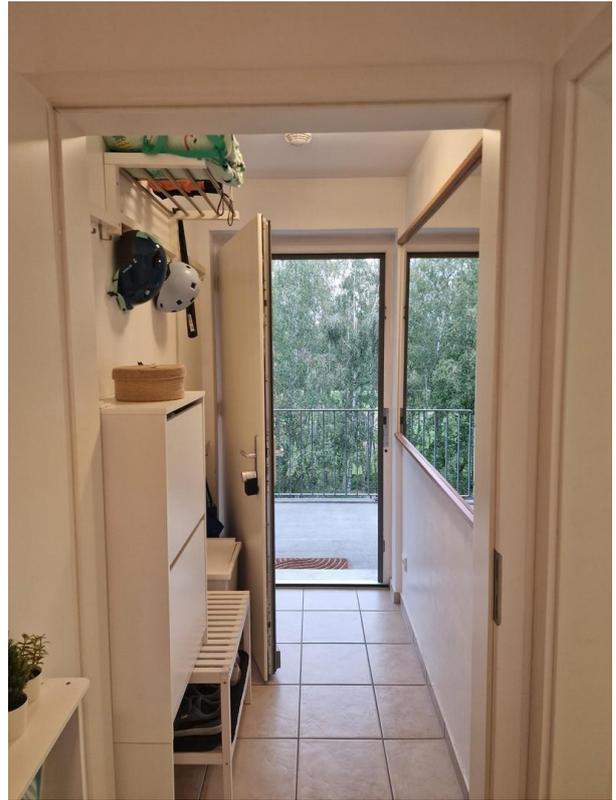


Eingangstür

# Exposé - Galerie



Diele



Windfang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

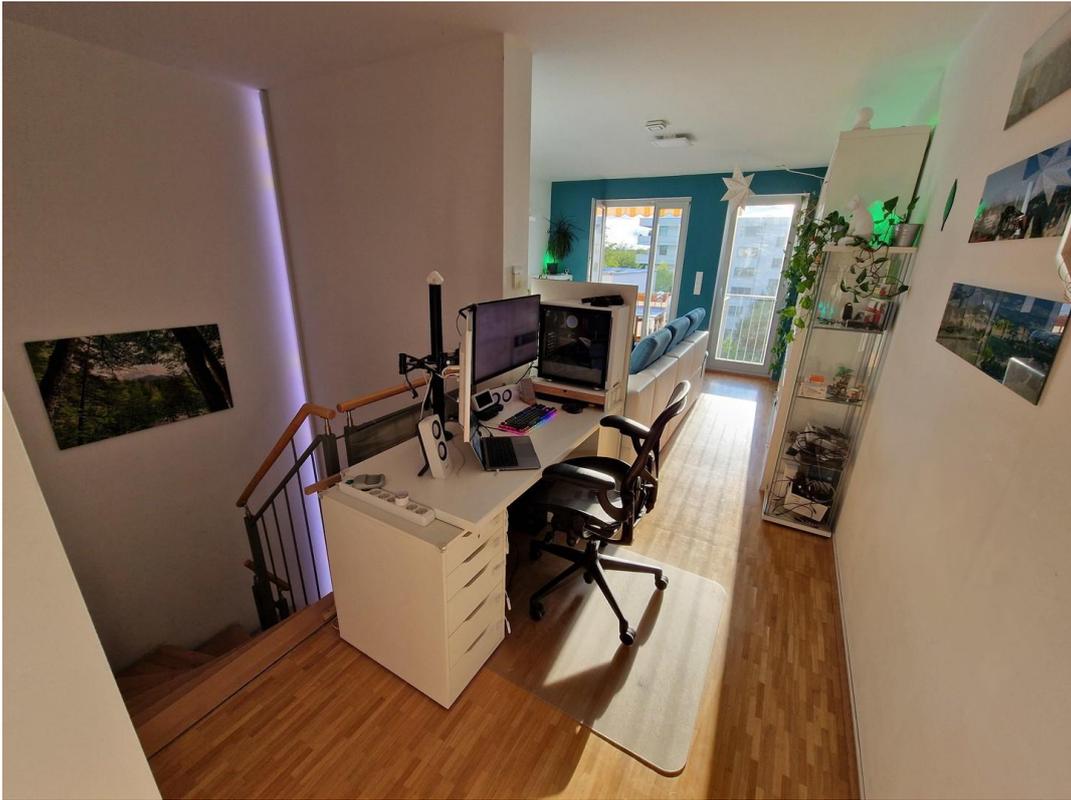


Diele



WC

# Exposé - Galerie



Office

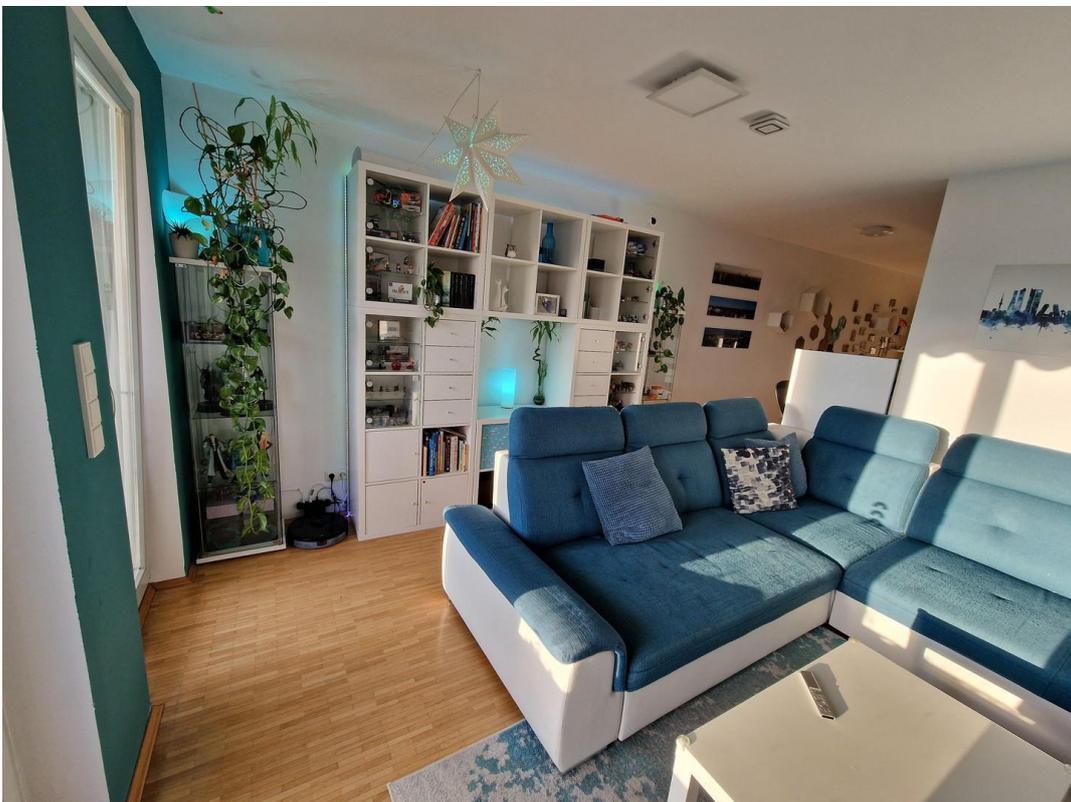


Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Balkon West

# Exposé - Galerie



Treppe

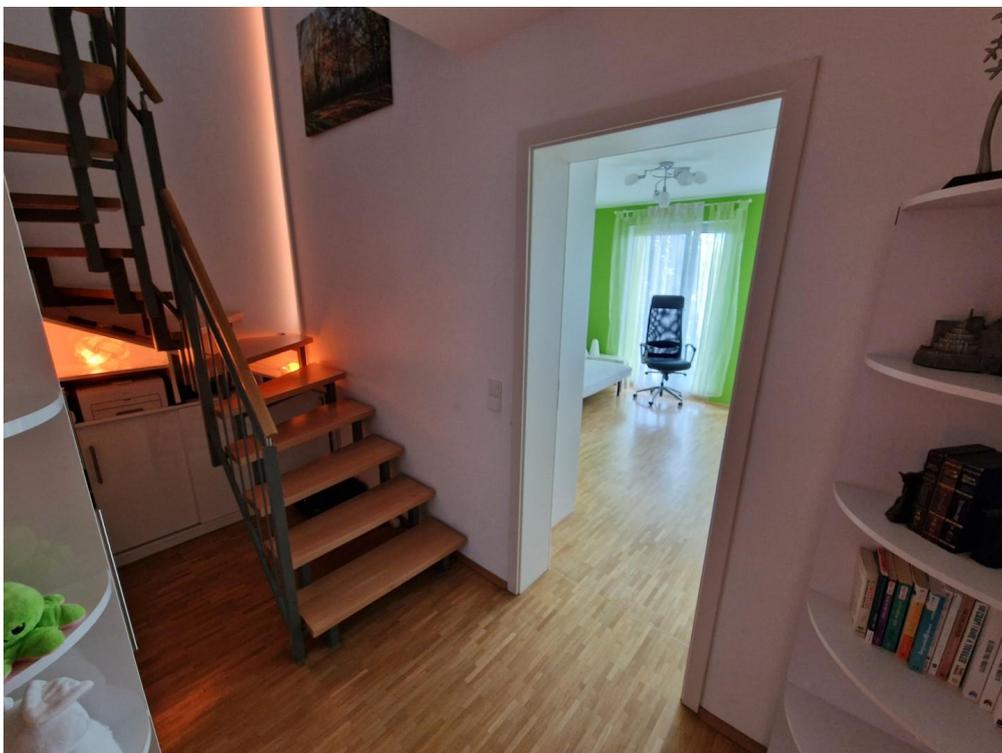


Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Diele

# Exposé - Galerie



Gast



Gast

# Exposé - Galerie



Aussicht West



Gast

# Exposé - Galerie



Gast



Diele

# Exposé - Galerie



Bad



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



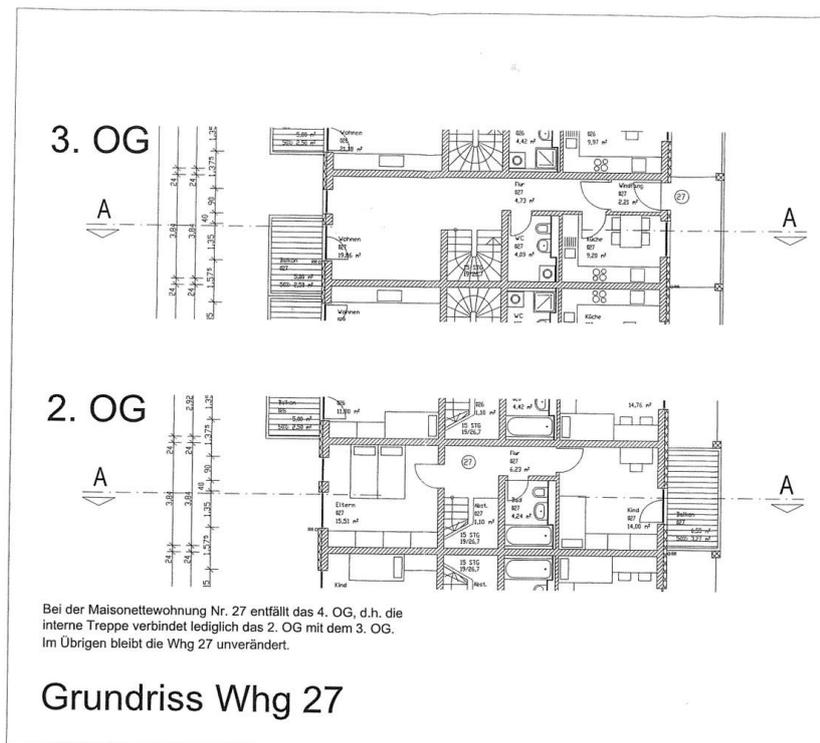
Balkon Ost

# Exposé - Galerie



Schlafen

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse