

# Exposé

## Terrassenwohnung in München Gartenwohnung Prinz-Ludwigs-Höhe



Objekt-Nr. **OM-313174**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **649.000 €**

Heilmannstraße 37  
81479 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	487 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche Gartenwohnung mit zwei Terrassen und einem eigenen Gartenanteil in der Prinz-Ludwigs-Höhe, nahe der Isar zu verkaufen. Die Wohnung ist betagt (aus den 80er Jahren), aus diesem Grund eher im niedrigeren Preisbereich, aber gut erhalten mit altem Parkettboden, renovierten Bädern und einem schönen Kachelofen. Es eignet sich für Menschen, die die Natur, Garten und die Nähe zur Stadt, jedoch mit etwas Abstand, genießen möchten. Die Isar mit vielen Rad und Wanderwegen ist praktisch vor der Haustür.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und beziehbar. Es gibt Einbauschränke und eine Küche mit Einbaugeräten, was einen sofortigen Einzug ermöglicht. Die Garage kann separat hinzugekauft werden.

Da es sich um Hochparterre handelt, ist die Wohnung wegen den Paar Stufen nicht rollstuhlgerecht. Für Hunde und Katzenliebhaber ist es jedoch ideal.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Preis ist verhandelbar, falls Sie interessiert sind freue ich mich über Ihre Anfrage.

## Lage

Die -Prinz-Ludwigs-Höhe ist eine Villenkolonie im Süden Münchens auf dem Isarhochufer. Die Wohnung liegt in Mitten altem Baumbestandes in einer Straße mit 17 als Einzeldenkmäler geschützten Villen. Der exclusive Sollner Kern mit feinen Lebensmittelgeschäften, Boutiquen und Ärzten ist fußläufig zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist 400 Meter entfernt und die S-Bahn ist 800 Meter entfernt. In 700 Metern ist man schon an der Isar über den wunderschönen Crusoweg. Stadtzentrum Pullach ist 3,5 Km entfernt. Berühmte Ausflugslokale wie die Waldwirtschaft und Mentschweige sind in der Nähe sowie der Münchener Süden mit zahlreichen Ausflugszielen, wie dem Starnberger See.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



1. Schlaf/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschränk mit Diele



Bas mit Dusche und Fenster



Treppe in den Garten (privat)

# Exposé - Galerie



Terrasse zur Straße



Hintere Terrasse

# Exposé - Galerie



Einbauküche

