

# Exposé

## Maisonette in Glonn

### 5-Zimmer-Wohnung mit 4 Balkonen auf 2 Ebenen



Objekt-Nr. OM-313940

**Maisonette**

Verkauf: **740.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Senn

Preysingstrasse 40 C  
85625 Glonn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	257 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr geräumige 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke und verfügt über vier Balkone, einen separaten Eingang, einen eigenen großen Tiefgaragenstellplatz, zwei neue Bäder und eine neue Einbauküche, sowie einen Kaminofen.

Die Wohnung befindet sich im Eingang C mit nur 7 Parteien.

EG:

Die große Diele mit den 2,60m hohen Stuckdecken und den großen Fenstern bietet viel Platz für eine Garderobe und führt Sie direkt in die neue geräumige Einbauküche (Nolte) und direkten Balkonzugang mit Waldblick. Durch die großen Fenster ist es angenehm hell und luftig in der gesamten Küche und der Balkon lädt zu Frühstück und Abendessen im Freien ein und lässt Sie die frische Waldluft genießen.

Die separate Gästetoilette befindet sich direkt im Eingangsbereich und ist sehr elegant.

Das Wohnzimmer verfügt über zwei Balkone nach Ost und West, welche ausreichend groß für die Gestaltung mit Gartenmöbel sind. Der Raum selbst ist durch die großen Fenster sehr luftig und gestalterisch sehr gelungen. Stuckateurarbeiten und indirekte Smarthome Hue Beleuchtung runden das angenehme Raumgefühl ab.

Vom Wohnzimmer direkt zu erreichen ist das geräumige Schlafzimmer mit eigenem Bad (Bad en suite). Das Bad ist neu mit eleganten Lackpanelen an den Wänden versehen und mit einer Badewanne ausgestattet.

Eine Mahagonitreppe führt ins Obergeschoß.

OG:

Das Obergeschoß verfügt über drei Räume und ein neu renoviertes Badezimmer mit Dusche.

Der erste Raum bietet sich besonders gut als Kinderzimmer mit viel Licht an. Drei Dachfenster und ein Fenster lassen den Raum strahlen.

Ein weiterer Raum ist ideal als zweites Kinderzimmer geeignet und verfügt über eine Lichtdecke und einen Balkon nach Osten.

Das Gästezimmer | Lichtsaunazimmer verfügt über einen Wasseranschluß und ist durch die Dachgaube sehr hell.

Das neu renovierte Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinen/Trockneranschluß befindet sich ebenfalls im Obergeschoß.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Stromanschluß.

Der Fahrradkeller und der hauseigene Wasch- und Trockenraum steht Ihnen zur Verfügung.

Der Tiefgaragenplatz ist mit 4m Breite sehr groß bemessen und hat einen eigenen Stromanschluß und Licht. Das funkgesteuerte Einfahrtstor erspart lästiges Ein- und Aussteigen

Das Obergeschoß verfügt über einen separaten Eingang

Bitte keine Markleranfragen !

## Ausstattung

Kaminofen 2023

Neues Bad oben 2022

Neue Einbauküche 2021

Neues Bad unten 2020/2018

Neue Gästetoilette 2018

Neue Türen 2017

Neue größere Dachfenster Hobbyraum 2/3 Südseite mit Velux-Solaraussenbeschattung

Neue Gaubenfenster und Dachfenster letzten 10 Jahre

Indirekte Beleuchtung unten Wohnbereich Hue System

Bad oben - Einbauspot in Hue eingebunden und auch durch Schalter/Versteckdose individuell programmier- und einstellbar

Einbauschränk Diele Durchgang

Einbau Bücherschränk Wohnbereich

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Hausgeld 2023: 257,04 € montl.

- zzgl. Heizkosten Abschlag 177,18 € Erhöhung wg. höheren Stromkosten 2022/2023

- zzgl. Rücklagenzufuhr 194,78 € montl.

Gesamt: 629.00 € montl.

Umlagefähige Kosten: 370,77 € montl. | 4.449,27 € jährlich

Erhaltungsrücklage 2021 Gesamt: 161.982,00 €

Erhaltungsrücklagenzufuhr ab 2022: 75T €

weitere Nutzflächen (Dachspeicher | Raum)

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! W I C H T I G !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Bitte nur ernstgemeinte Anfragen bei geeigneter Bonität.

NUR Anfragen mit Angabe Ihrer vollständigen Anschrift können bearbeitet werden !

Desweiteren bitten wir Sie, eine Festnetztelefonnummer sowie Handynummer anzugeben.

Bitte keine Markleranfragen !

## **Lage**

Der Ort Glonn Glonn ist ein Markt und staatlich anerkannter Erholungsort im oberbayerischen Landkreis Ebersberg und liegt etwa 25 km von München entfernt und ist im Bereich Infrastruktur sehr gut ausgebaut.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im fußläufigen Bereich.

Glonn besticht durch Ihre wunderschöne hügelige Umgebung im Münchener Südosten

Glonn ist eine sehr kinderfreundliche Gemeinde und verfügt über Grund- und Mittelschule, Kinderhort, Kinderkrippe und 2 Kindergärten, sowie 2 alternativen Schulen sind in der näheren Umgebung (die Montessorischule in Moosach und die freie Schule in Piusheim)

Das Gymnasium Grafing und die Realschule sind mit dem Bus erreichbar.

Durch ein breites Angebot an Vereinen und vielfältigen Sportmöglichkeiten und Wanderwegen können Jung und Alt, Sport- und Naturliebhaber sich hier völlig entfalten:

- wunderschöne Strecken Wandern, Walking, Sparziergehen und Radeln
- Naturfreibad, Kastensee, Steinsee sind mit dem Rad erreichbar
- Hallenbad
- Tennisplatz
- Fußballplatz
- Stockschießen
- Langlauf
- Fitnessstudio
- Vereine

Die öffentliche Anbindung nach München ist gut.

Busse bringen Sie nach

- Grafing-Bahnhof (DBB Rosenheim-München + S)
- Zorneding und Höhenkirchen (S)
- Neuperlach Süd (U/S)

So erreicht man München in unter einer Stunde.

Von Grafing Bahnhof können Sie mit dem Schnellzug nach München, Rosenheim, Österreich fahren.

Mit dem Auto fährt man ca. 30 min nach München und Rosenheim.

Zum Münchener Flughafen (MUC) fährt man ca. 45 min.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Glonn Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom Essbereich



Haus im Haus Feeling

Südbalkon

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad oben

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe in der Wohnung



Diele oben

# Exposé - Galerie



Nordbalkon



Kleines Zimmer oben

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Ostbalkon oben



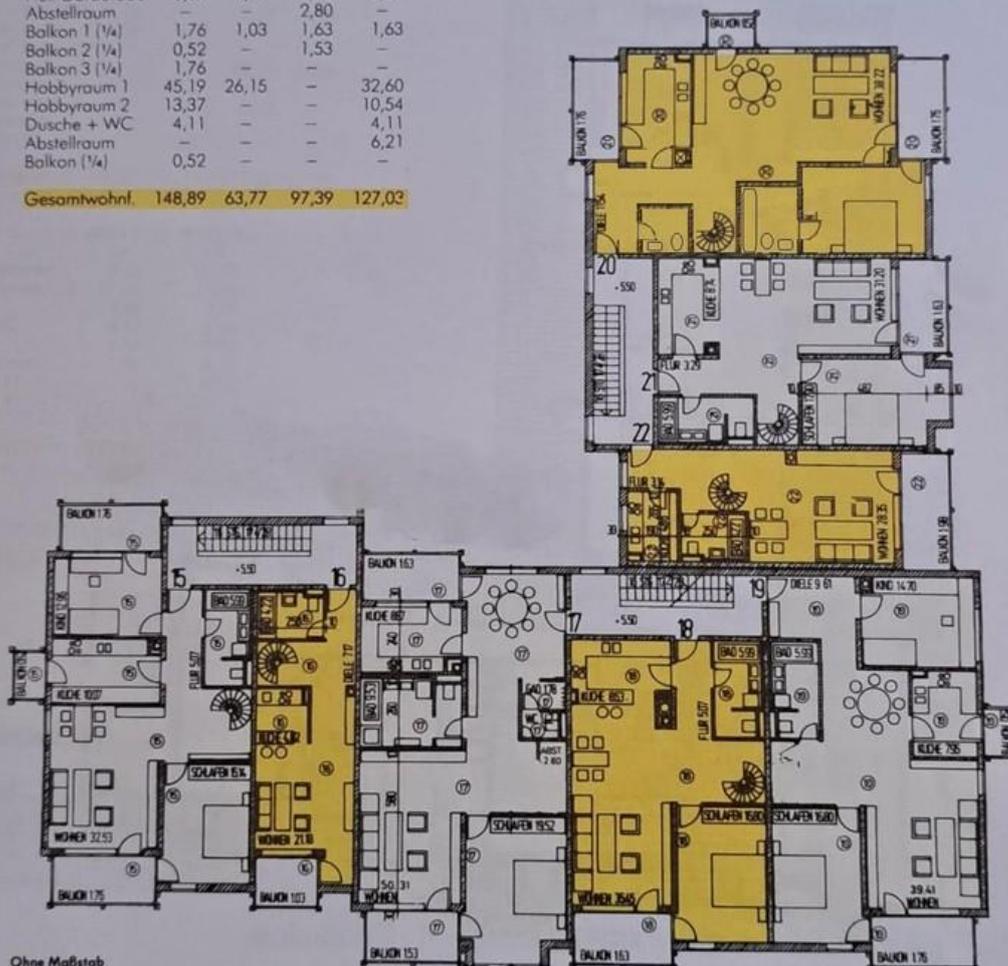
Natur

# Exposé - Grundrisse

## HAUS A (Ebene 04) WHG 15-22

	WHG 15	WHG 16	WHG 17	WHG 18
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	32,53	21,18	50,31	35,45
Schlafzimmer	15,14	-	19,52	16,80
Kinderzimmer	12,96	-	-	-
Küche	10,07	4,02	8,87	8,63
Badezimmer	5,99	4,22	9,53	5,99
WC	-	-	1,42	-
Flur/Garderobe	5,07	7,17	1,78	5,07
Abstellraum	-	-	2,80	-
Balkon 1 (1/4)	1,76	1,03	1,63	1,63
Balkon 2 (1/4)	0,52	-	1,53	-
Balkon 3 (1/4)	1,76	-	-	-
Hobbyraum 1	45,19	26,15	-	32,60
Hobbyraum 2	13,37	-	-	10,54
Dusche + WC	4,11	-	-	4,11
Abstellraum	-	-	-	6,21
Balkon (1/4)	0,52	-	-	-
<b>Gesamtwohnfl.</b>	<b>148,89</b>	<b>63,77</b>	<b>97,39</b>	<b>127,02</b>

Wohnung 20 wurde in der Bauphase verändert,  
Anpassungen siehe Skizze - nicht originalgetreu -  
Anpassung Zimmer qm sind nicht berücksichtigt !



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse

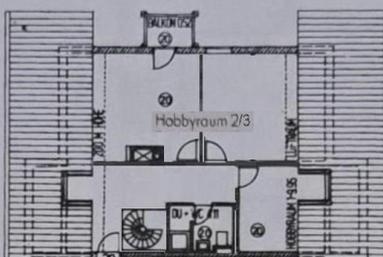
## HAUS A (Ebene 05)

WHG 17a+19a/Atelier zu  
WHG 15, 16, 18, 20, 21, 22



	WHG 20W
Wohnzimmer	38,22
Schlafzimmer	16,20
Kinderzimmer	-
Küche	10,19
Badezimmer	6,13
WC	-
Flur/Garderobe	11,54
Abstellraum	-
Balkon 1 (1/4)	1,76
Balkon 2 (1/4)	0,52
Balkon 3 (1/4)	1,76
Hobbyraum 1	9,95
Hobbyraum 2/3	40,37
Dusche + WC	4,11
Abstellraum	-
Balkon (1/4)	0,52
<b>Gesamtwohnf.</b>	<b>141,27</b>

Wohnung 20 wurde in der Bauphase verändert,  
Anpassungen siehe Skizze - nicht originalgetreu -  
Anpassung Zimmer qm sind nicht berücksichtigt !



Grundriss 2.OG