

Exposé

Maisonette in München

4-Zimmer Maisonette-Wohnung im Münchner Norden



Objekt-Nr. OM-314802

Maisonette

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Maik Plötner

Ponkratzstraße 40
80995 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	114,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Feldmoching mit einer perfekten Infrastruktur und allen Vorzügen eines familienfreundlichen Wohnviertels in Stadtrandlage. Die Wohnung mit 114 m² Wohn- und Nutzfläche und traumhafter Süd-West-Ausrichtung befindet sich in der ruhigen und beschaulichen Ponkratzstraße in einer kleinen modernen Wohnanlage, bestehend aus zwei eleganten Stadtvillen mit komfortabler Tiefgarage. Die 4-Zimmer Maisonette-Wohnung verfügt im Erdgeschoss über ein Wohn-Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Im Souterrain befindet sich ein weiteres Zimmer, ein Duschbad und ein Abstellraum. Umgeben ist die Wohnung von einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Gartenanteil mit ca. 85 m². Alle Räume sind mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und einer dezentralen Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Die hochwertige Innenausstattung besticht durch Echtholz-Eichendielen und Fliesen aus Feinsteinzeug. Beide Badezimmer verfügen über eine bodengleiche Dusche, Badausstattung von Duravit, Keramik und Kaldewei sowie einen elektrischen Handtuchheizkörper. Ein weiteres Highlight ist die Lage. Sie wohnen ruhig und grün, zentral und verkehrsmäßig optimal angebunden.

Ausstattung

Massive Ziegelbauweise (POROTON mit integrierter Perlitedämmung) ohne zusätzliches Wärmedämmverbundsystem

Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegelmauerwerk

Großzügiger Tiefgaragen-Einzelstellplatz (Breite: 2,7m) mit Steckdose und 3-Phasen-Anschluss für E-Auto Ladestation (Wallbox)

Effiziente Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie

INTERNORM-Kunststofffenster mit hochwertiger Alu-Vorsatzschale, 3-fach Wärmeschutzverglasung und individuell steuerbarer I-tec Wohnraumlüftung (im Wohn-Esszimmer mit hochwertiger Sonnenschutzfolie)

Elektrische Rollläden an allen Fenstern (im Wohn-Esszimmer mit smarterer Steuerung via Handy-App und Lichtsensor)

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen

Echtholz Eichendielen von Weitzer in allen Wohnräumen

Duschabtrennung in Bädern aus ESG-Sicherheitsglas (8mm)

Einbauküche von Nobilia inkl. Geräte (u.a. Bora Kochfeld), Deckensegel und smarter Beleuchtung von Philips Hue (steuerbar via Handy-App)

Stilvoll angelegter Garten inkl. Außenwasserhahn und -Steckdosen, Beeteinfassungen aus Stein sowie Geräteschuppen und Blumenkasten mit smarterer Außenbeleuchtung von Philips Hue (steuerbar via Handy-App)

Vollkassettenmarkise von Lewens (Breite: 4,2m, elektrisch steuerbar mit Fernbedienung) inkl. Windsensor und vorderem Sonnenrollo zum Schutz bei tiefstehender Sonne (Einbau Frühjahr 2024)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Der Münchner Stadtteil Feldmoching bietet mit seiner Stadtrandlage und der Dreiseenplatte (Feldmochinger-, Lerchenauer und Fasaneriesee, alle mit ausgezeichnete Wasserqualität) die perfekte Ausgangslage für Erholungssuchende. Über ausgebaute Fahrradwege lässt sich

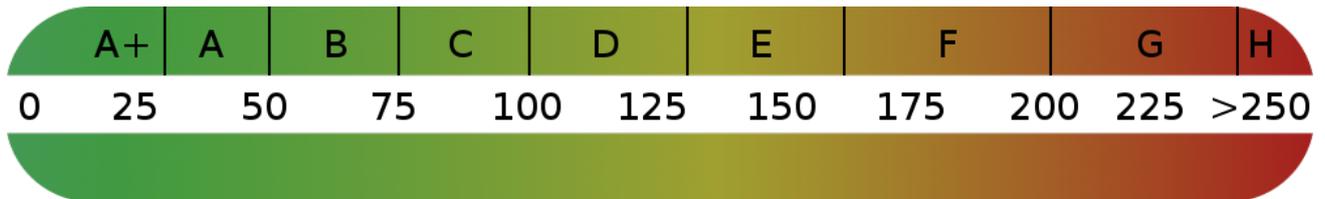
zudem die direkte Umgebung mit Allianz-Arena, Flugwerft Schleißheim oder Schloss Oberschleißheim entdecken. Die U- und S-Bahn Haltestelle "Feldmoching" (U2/S1) befindet sich in unmittelbarer Nähe (10 Minuten zu Fuß) und über die Lerchenauer Straße sind Sie in wenigen Minuten in Schwabing und dem Olympiagelände. Die Grundschule und das Gymnasium, Krippen- und Kindergärten sind um die Ecke, Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke, Ärzte und weitere Geschäfte sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Im Norden gelangt man unkompliziert auf die A92 und A99 und damit an alle Autobahnen des Münchner Umlandes. Darüber hinaus befinden sich die Unternehmensstandorte von BMW, MAN und MTU in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Duschbad



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Tiefgaragen-Einzelstellplatz



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Umland

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

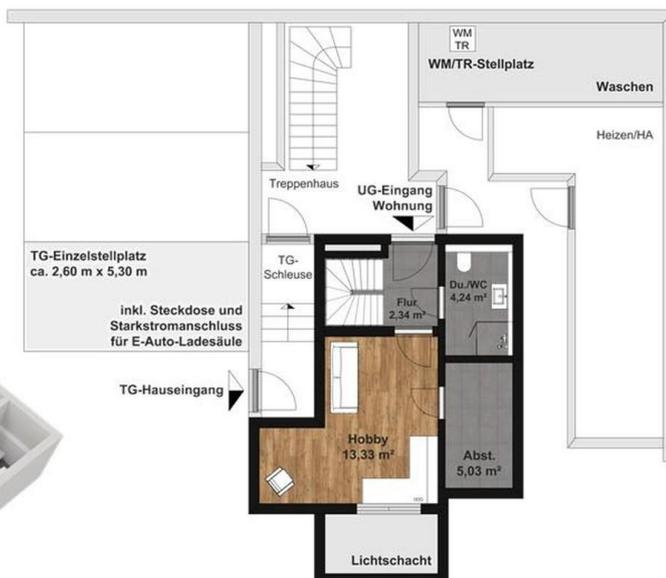


Zimmer	4
Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	114 m ²
Gartenanteil (inkl. Terrasse)	ca. 85 m



Grundriss Erdgeschoss

SOUTERRAIN



IMMOBILIE
FELDMOCHING

MAISONNETTE WOHNUNG

Zimmer	4
Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	114 m ²
Gartenanteil (inkl. Terrasse)	ca. 85 m



4-ZIMMER MAISONNETTE-WOHNUNG IM MÜNCHNER NORDEN
www.immobilie-feldmoching.de | Feldmoching-Hasenberg | immobilie-feldmoching@gmx.de

Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse

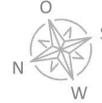
ERDGESCHOSS



IMMOBILIE
FELDMOCHING

MAISONETTE WOHNUNG

Zimmer	4
Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	114 m ²
Gartenanteil (inkl. Terrasse)	ca. 85 m ²

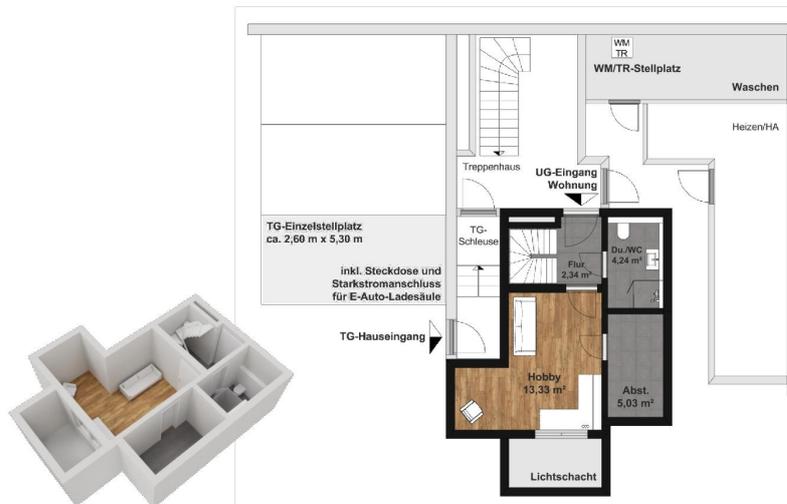


4-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG IM MÜNCHNER NORDEN
www.immobilie-feldmoching.de | [Feldmoching-Hasenberg | immobilie-feldmoching@gmx.de](mailto:Feldmoching-Hasenberg@immobilie-feldmoching@gmx.de)

Exposé - Grundrisse

SOUTERRAIN

IMMOBILIE
FELDMOCHING



MAISONETTE WOHNUNG

Zimmer	4
Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	114 m ²
Gartenanteil (inkl. Terrasse)	ca. 85 m ²



4-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG IM MÜNCHNER NORDEN
www.immobilie-feldmoching.de | [Feldmoching-Hasenberg | immobilie-feldmoching@gmx.de](mailto:Feldmoching-Hasenberg@immobilie-feldmoching@gmx.de)