

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hallbergmoos

**Traumhaft helle 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung \*provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-319050

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **985.000 €**

85399 Hallbergmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, neuwertige (BJ 2020) 120 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung befindet sich direkt am Bach im Ortsteil Goldach bei Hallbergmoos, im Münchner Norden. Sie besticht mit vier (Schlaf-)Zimmern, zwei vollwertigen Bädern, Traumküche, einem Hauswirtschaftsraum sowie zwei Gärten mit Terrassen (Süd/Ost und Süd/West).

Alle Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftungsanlage, elektrische Rollläden, hochwertiges Echtholzparkett (in den Bädern halbhoch gefliest), maßangefertigte Fliegengitter und Plissees an den Fenstern.

Im Wohn-, Essbereich lässt die geräumige, hochwertige Einbauküche vom Küchenbauer, mit Markengeräten, keine Wünsche offen. Sie ist u. A. ausgestattet mit Backofen/Mikrowelle auf Augenhöhe, einem großen Induktionskochfeld sowie einem 3-Wege-Wasserhahn mit Untertischwasserfilter. Die dimmbaren Lampen sind smartfähig oder können per Fernbedienung gesteuert werden.

Das Masterbad lädt mit großzügiger bodentiefer Regendusche, Badewanne, beheizbarem Handtuchhalter, zwei Waschbecken mit Schreiner-Einbauunterschrank und 3fach-dimmbaren beleuchteten Spiegeln, zum Entspannen ein.

Im kleineren Bad befinden sich ebenfalls eine bodentiefe Dusche, ein beheizbarer Handtuchhalter als auch ein Waschbecken mit Schreiner-Einbauunterschrank und 3fach-dimmbaren beleuchtetem Spiegel.

Im zugehörigen Gartenhaus (inkl. Fundament) finden alle Gartengeräte, Sitzauflagen etc. ihren Platz.

Der geflieste Hauswirtschaftsraum hat Platz für Waschmaschine und Trockner. Auch an ein Waschbecken wurde hier gedacht.

Zusätzlich dazu verfügt die Wohnung über zwei Tiefgaragenstellplätze mit Steckdosen, Videogegensprechanlage, ein Kellerabteil und einem gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradabteil.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und befindet somit noch ca. 7 Monate in der Gewährleistung des Bauträgers.

Im Haus ist eine Wärmepumpe verbaut, Energieeffizienzklasse A+.

## Ausstattung

Nichtraucherwohnung!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklergebühren.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Hallbergmoos, Ortsteil Goldach. Buslinien und S-Bahn sind vorhanden. In näherer Umgebung finden Sie Bäckereien, Restaurants, Supermärkte und Ärzte. Auch mehrere Friseure, Grün- und Parkanlagen, Postannahmestellen, Apotheken und Tierärzte sind fußläufig gut zu erreichen.

Außerdem gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Autobahnen A92, A9, A99 sind im Umkreis schnell erreichbar. Der Flughafen ist ca. 15 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

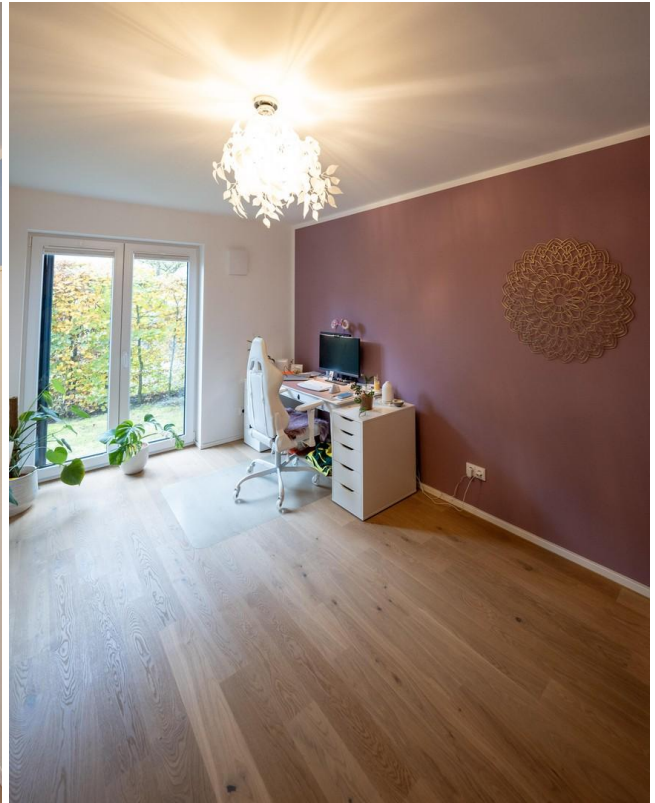


Wohnküche 2

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

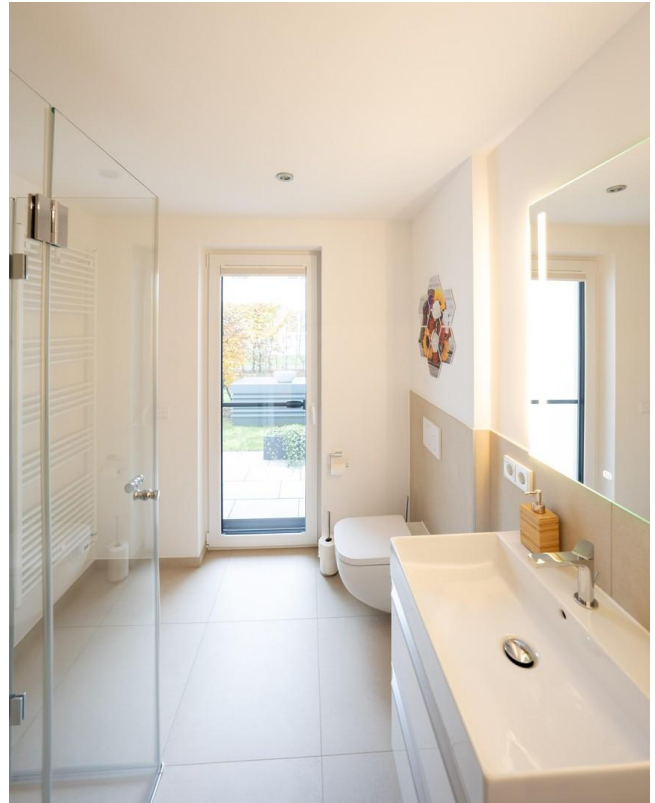


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad

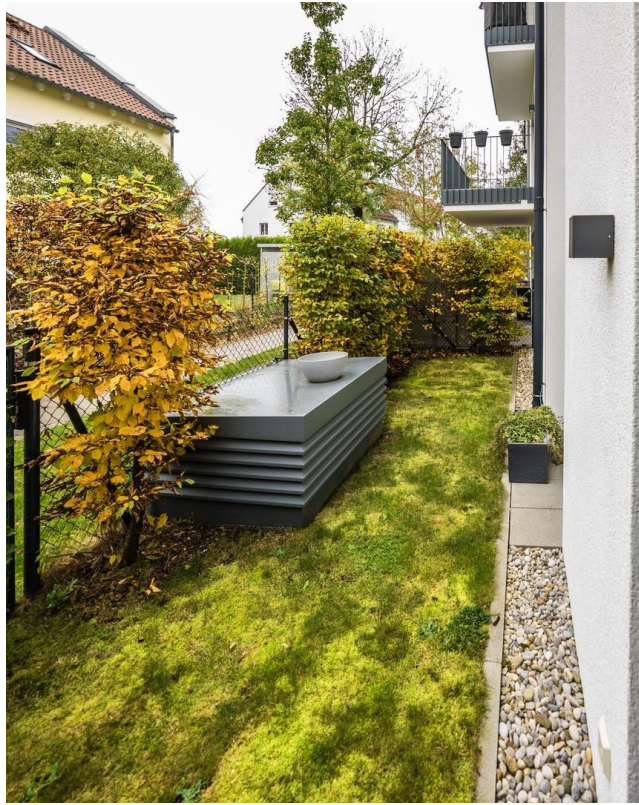


Bad



Garten 1

# Exposé - Galerie



Garten 2



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Außen



# Exposé - Grundrisse

