

Exposé

Terrassenwohnung in Markt Schwaben

**Sonnige 4 Zi-Wohnung mit ca. 160m² Garten in Top-Lage
inkl. Einbauküche, Wintergarten, Solaranlage**



Objekt-Nr. **OM-319079**

Terrassenwohnung

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
R. Suessmeier

85570 Markt Schwaben
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,36 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	122,63 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	520 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VON PRIVAT - Familienfreundlich, grün und direkt vom Eigentümer: Ihre neue Traumwohnung mit großem, exklusivem Garten zur Alleinnutzung! Top-Lage mit Bahnhof Markt Schwaben, Supermärkten, Kindergärten und Schulen in nächster Gegend. Die Wohnung liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich in einer Sackgasse.

Diese intelligent geschnittene, sofort beziehbare 4-Zimmer-Wohnung (Fertigstellung Ende 1999) mit ca. 105m² Wohnfläche im Erdgeschoss, bietet drei helle Schlafzimmer, ein großzügiges sonniges Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein Gäste-WC sowie einen separaten lichtdurchfluteten Wintergarten mit integriertem Schreibtisch. Die Wohnung verfügt über Parkett- und Feinsteinböden sowie eine überdachte 20m² große Terrasse.

Sie überzeugt zudem durch einen ca. 160 m² großen Privat-Garten (Süd-/Westlage, verbrieftes Sondernutzungsrecht) mit Gartenhaus, der mit Bäumen, Büschen und Kirschlorbeer-/Mischhecken wunderschön eingewachsen und von außen kaum einsehbar ist.

-- Wohnraum erweiterbar --

Es besteht die Möglichkeit, im Bereich der Terrasse einen Wintergarten zu errichten (verbrieftes Recht laut Teilungserklärung, behördliche Genehmigung/Baugenehmigung ist einzuholen) und dadurch ggf. zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

-- Photovoltaik/Solar-Anlage --

Der Garten verfügt über eine 2kWp Solaranlage (Balkonkraftwerk), der Solarstrom in die Wohnung einspeist und so zur Senkung der Stromkosten und zum Klimaschutz beiträgt.

Ausstattung

-- Wohnzimmer --

Das helle geräumige Wohnzimmer ermöglicht auf ca. 28,56m² viel Platz für die freie Gestaltung für Ess- und Wohnbereich. Hier haben Sie direkten Zugang zum herrlich eingewachsenen ca. 160m² großen sonnigen Süd-/Westgarten.

-- Schlafzimmer --

Die intelligent geschnittene Wohnung mit großzügiger Diele verfügt über drei helle Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer besitzt darüber hinaus einen angrenzenden lichtdurchfluteten Wintergarten mit integriertem großem Schreibtisch, der zum Lernen oder Arbeiten im Homeoffice einlädt.

-- Küche --

Die im Jahr 2016 und 2021 modernisierte ALNO-Einbauküche mit Massivkeramik-Arbeitsplatte ist mit Markengeräten (Kühl-Gefrierkombination von Miele, Induktionsherd mit Backofen/Backwagen und Pyrolysefunktion von Siemens, Spülmaschine Bosch) ausgestattet.

-- Bad --

Das helle und sehr gut ausgestattete Bad verfügt u.a. über ein eigenes Fenster, eine Eckdusche mit Sicherheitsglas, ein modernes spülrandloses Hänge-WC, einen Waschtisch mit Unterschrank, eine Badewanne und einen hochwertigen LED-Spiegelschrank.

-- Gäste-WC--

Das Gäste-WC verfügt über ein kleines Waschbecken, Spiegel sowie über ein modernes spülrandloses Hänge-WC.

-- Garten und Terrasse --

Das grüne Familienparadies bietet einen großen Garten mit Obst- und Laubbäumen, Kirschlorbeer-/Mischhecken, Gemüse- und Kräuterbeet. Ein ca. 7,5m² großes Gartenholzhaus mit Regentonne rundet die Wünsche jedes Hobbygärtners ab. Die großzügige Terrasse mit

Porphy-Platten und Gartenmöbeln ermöglicht viel Platz zum Verweilen und gemütlichen Beisammensein.

-- Tiefgarage und Keller --

Der TG-Stellplatz (kein Duplex) und das ca. 5m² große, abschließbare Kellerabteil sowie ein Gemeinschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner befinden sich in direkter Nähe zur Eingangstüre der Wohnung. Zusätzlich sind zwei gemeinschaftliche Fahrradabstellräume in der TG nutzbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Eine umfassende Sanierung der Tiefgarage erfolgte im Jahr 2017.

Seit dem Jahr 2021 verfügen alle Fenster sowie die Terrassentür über hochwertige (abnehmbare) Fliegenschutzgitter.

Die Wohnung ist teilweise barrierefrei.

Die Fotos zeigen die Wohnung möbliert. Aktuell ist sie unmöbliert und fast vollständig frisch gestrichen (Alpinaweiß) und sofort bezugsbereit oder zur Vermietung verfügbar.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 72,8 kWh/(m²a), der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

/// Es handelt sich um einen Privatverkauf direkt vom Eigentümer. Es fallen keine Maklergebühren an. ///

Lage

Die Wohnung liegt nur ca. 7 Gehminuten vom Bahnhof Markt Schwaben entfernt (Zug Regionalbahn RB40, S-Bahn Linie S2 und mehreren Buslinien u.a. zum Flughafen München MUC).

Kindergarten und Kinderkrippe sind nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Der nächste Spielplatz grenzt direkt an die Wohnanlage und befindet sich in Sichtweite vom Küchenfenster der Wohnung. Zudem sind viele Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Kaufland, DM, Getränkemarkt, uvm.) sowie Fitnessstudios fußläufig in nur ca. 7 Gehminuten erreichbar.

Markt Schwaben liegt ausgesprochen verkehrsgünstig zwischen München und Erding. Dadurch lassen sich die Münchner Innenstadt, die Voralpen als auch der Flughafen München in kürzester Zeit erreichen.

Die Marktgemeinde bietet zwei Grün- und Parkanlagen. Darüber hinaus hat Markt Schwaben eine Grundschule sowie alle weiterführenden Schulen (Mittelschule, Realschule und Gymnasium).

Markt Schwaben ist umgeben von Wäldern, die zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingeinheiten und Fahrradtouren einladen. Viele Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten (Theater, Schwimmbad, Sportpark, Badeweiher, Sportvereine, Restaurants, Cafés, Bibliothek, Fitnessstudios, die alljährlichen Weiherspiele und Wildpark Poing) befinden sich in direkter Umgebung. Die weltbekannte „Therme Erding“ ist eine ca. 15-minütige S-Bahnfahrt entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Garten im Sondernutzungsrecht



Garten im Sondernutzungsrecht

Exposé - Galerie



Garten im Sondernutzungsrecht



Garten im Sondernutzungsrecht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Eltern

Exposé - Galerie



Eltern



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Spielplatz angrenzend



Fußgängerweg angrenzend

Exposé - Galerie



Weg zum Hauseingang

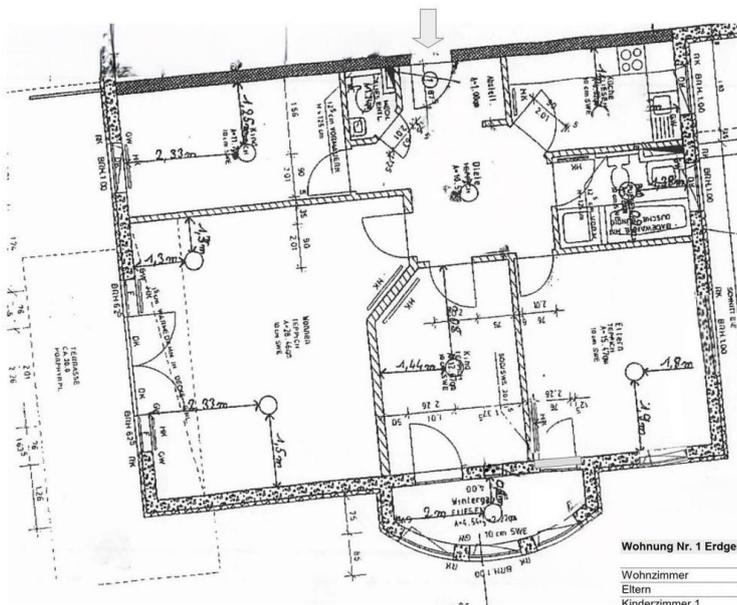


Wasch-/Trockenraum

Exposé - Galerie



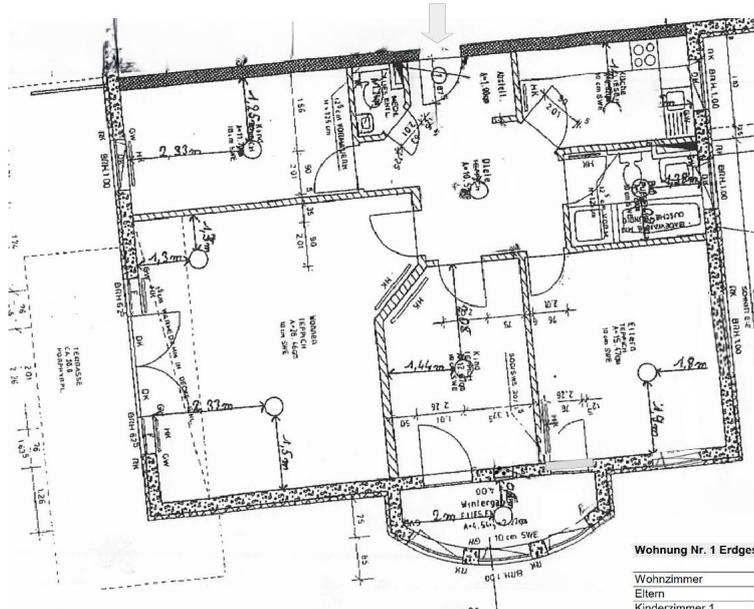
Tiefgaragenstellplatz



Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Fläche m ²	Bodenbelag
Wohnzimmer	28,46	Buche Parkett
Eltern	15,47	Buche Parkett
Kinderzimmer 1	12,67	Buche Parkett
Wintergarten 4,54m ² (1/2)	2,27	Feinstein-Fliesen
Kinderzimmer 2	11,70	Buche Parkett
Küche	6,82	Feinstein-Fliesen
Badezimmer	5,20	Feinstein-Fliesen
Diele mit Abstellbereich	11,53	Feinstein-Fliesen
Gäste-WC	1,24	Fliesen (weiß)
Terrasse 20m ² (1/2)	10,00	Porphy Polygonal-Platten
Gesamt Wohnfläche m²	105,36	

Grundrissplan

Exposé - Grundrisse



Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Fläche m ²	Bodenbelag
Wohnzimmer	28,46	Buche Parkett
Eltern	15,47	Buche Parkett
Kinderzimmer 1	12,67	Buche Parkett
Wintergarten 4,54m ² (½)	2,27	Feinstein-Fliesen
Kinderzimmer 2	11,70	Buche Parkett
Küche	6,82	Feinstein-Fliesen
Badezimmer	5,20	Feinstein-Fliesen
Diele mit Abstellbereich	11,53	Feinstein-Fliesen
Gäste-WC	1,24	Fliesen (weiß)
Terrasse 20m ² (½)	10,00	Porphy Polygonal-Platten
Gesamt Wohnfläche m²	105,36	