

# Exposé

## Maisonette in Sauerlach

### Dachterrassen-Maisonette-Wohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-319693**

### Maisonette

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Doris Borger  
Mobil: 0177 2452914

82054 Sauerlach  
Bayern  
Deutschland

|                       |                       |              |                   |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 2007                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                     | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer | 3                 |
| Wohnfläche            | 170,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche            | 8,00 m <sup>2</sup>   | Etage        | 1. OG             |
| Energieträger         | Fernwärme             | Garagen      | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 €              | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 360 €                 | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schön geschnittene 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse (Südausrichtung) in kleiner Wohneinheit (4 Einheiten).

Im 1. OG befindet sich der Zugang zur Wohnung, sowie die Dachterrasse, Küchen-/und Wohnbereich, eine Abstellkammer/Speisekammer, zwei Schlafzimmer und das Bad mit Dusche. Im DG gibt es ein Bad mit großzügiger Eckbadewanne und Dusche, ebenfalls einen Abstellraum und einen großen Raum, der vielfältig genutzt werden kann, momentan unterteilt als Arbeitszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Doppelgarage und ein Außenstellplatz, sowie ein abgeschlossener Kellerraum (8 qm).

Solar zur Warmwasserbereitung, Primärenergieträger ist Fernwärme.

## Ausstattung

Alle Räume haben eine Fussbodenheizung.

Ein Bad mit Dusche und Handtuchtrocknerheizkörper, ein Bad mit Badewanne, Dusche und Handtuchtrocknerheizkörper.

Anschluß für Kaminofen im Wohnbereich (OG) vorhanden.

Bodenbeläge Fliesen/Laminat

Elektrische Rollläden an den Schlafzimmern und elektrische Beschattungsjalousien im Küchen-/Wohnbereich

Anschluss für Wallbox in der Garage vorhanden.

Es gibt im Untergeschoss die Möglichkeit im vorhandenen Waschraum eine eigene Waschmaschine und einen eigenen Trockner aufzustellen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Durch Verkauf direkt vom Eigentümer fällt keine Provision an.

## Lage

Ruhige und doch zentrale Lage in Sauerlach. Wenige Minuten zur S-Bahn und zum Zentrum.

Ebenso sind Wiesen/Felder und Wald in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 67,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd/Ost

# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Wohnbereich OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Bad mit Dusche OG

# Exposé - Galerie



Ausschnitt Dachterrasse



Innentreppe OG/DG

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne u. Dusche DG



Arbeitszimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich DG



Wohnbereich DG

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

