

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Erstbezug nach Renovierung, 73 qm, 2 Zimmer, sofort bezugsfrei, direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-320567**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefanie Haase  
Telefon: 0160 6333147  
Mobil: 0160 6333147

81545 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	385 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Da unser Wunsch, nicht von Maklern kontaktiert zu werden, leider nicht respektiert wird: Makleranfragen werden abgemahnt.

Du suchst einen idyllischen Ort zum Leben und willst trotzdem schnell im Stadtzentrum sein, dann ist diese Wohnung genau das Richtige. Direkt am Isarhochufer gelegen in einer sehr gepflegten Wohnanlage bestehend aus 19 Eigentumswohnungen und einem großen Garten.

Die Wohnung verfügt über 73 qm aufgeteilt in Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Flur, Küche, Wohnzimmer und 2 Balkone. Zusätzlich gibt es einen 8 qm großen Hobbyraum als Keller mit Fenster.

Das Haus hat einen Waschraum mit Trockner und Waschmaschine, die gemeinschaftlich genutzt werden können.

Der 28 qm große Wohn-/Essbereich grenzt an die halb offene, bereits vorhandene Küche. Die bodentiefen Schiebetüren führen auf den großzügigen Eckbalkon.

Das 14 qm große Schlafzimmer bietet genug Platz für einen Einbauschränk und ein großes Bett.

Auch hier gelangt man über ein bodentiefes Fenster mit Schiebetüre auf einen eigenen Balkon.

Mit den elektrischen Rollläden lässt sich der Raum komplett verdunkeln.

Die beiden Balkone haben eine Gesamtfläche von 28 qm. Platz zum Entspannen oder Freunde einzuladen.

Moderner fugenloser Mikrozement im Nassbereich kombiniert mit Mosaik, einer Badewanne mit Glastrennwand verleihen dem Duschbad einen modernen Charakter.

Zusätzlich befindet sich im Haus ein Schwimmbad inkl. Gegenstromanlage mit Außenbereich, das von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der Garage angemietet werden. Ansonsten findet man an der Straße einen kostenlosen Parkplatz.

## Ausstattung

AB SOFORT BEZUGSFREI

PROVISIONSFREI

- moderner großzügiger Grundriss
- Erstbezug nach Renovierung
- hochwertiges Parkett
- neue Heizkörper in allen Räumen
- zusätzliche Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- große platzsparende Schiebetüren an den Balkonen zu Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Elektrik modernisiert
- Einbauküche mit Steinplatte, Siemens Backofen und Herd, große Dunstabzugshaube, Oberschränke, Brotschneidemaschine, praktische große Schubladen...
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- modernes Wannenbad in Mosaik und Mikrozement, neue Armaturen, LED

Badspiegel, Glasduschwand, Bosch Badlüfter, Badbeleuchtung

- großer Handtuchheizkörper
- alle Türen und Zargen neu in weiß gestrichen
- zwei großzügige Balkone mit toller Außenbeleuchtung
- separate Abstellkammer mit Regalen in der Wohnung
- praktischer Flur mit Nische für einen großen Kleiderschrank
- modernes neues LED Schienenbeleuchtungssystem in Flur und

Wohnzimmer

- 8 qm großer Kellerraum mit Fenster, diente früher als Hausmeisterbüro mit Zimmerholztüre

- gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschine und Trockner im Keller

- Schwimmbad mit Gegenstromanlage, Toiletten, Außenbereich zur Entspannung mit Steingarten, der in den Gemeinschaftsgarten führt

- großer Gemeinschaftsgarten mit Parkcharakter

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Tramstation Großhesseloher Brücke ist über einen kleinen Durchgangsweg direkt neben dem Haus zu erreichen. 3 Minuten zu Fuß.

Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer.

Auch interessant für Kapitalanleger. Auf Wunsch möbliere ich die Wohnung vollständig, somit ist eine Vermietung zeitlich befristet, möbliert möglich. Weitere Auskunft hierzu gebe ich gerne bei Besichtigung.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Harlaching ist als gehobene Wohngegend bekannt. Die Mischung aus modernem sowie traditionellem Baustil umgeben mit viel Grün bietet ein erstklassiges Wohngefühl. Die Freizeitmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Ob Radfahren an der Isar, Baden, Rafting oder einfach nur gemütlich Spazieren gehen, hier ist alles möglich. Lust auf tolle Restaurants, Bars, ein Eis oder einen Aperol nach einem anstrengenden Arbeitstag. Kein Problem in wenigen Minuten ist man am Marktplatz in Grünwald.

Perfekte Verkehrsanbindung:

- Tramstation Großhesseloher Brücke fußläufig 300m
- Isar 400m
- Supermarkt 3km
- Bavaria Filmstadt 2km

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	204,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eckbalkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3



Bad Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Bad Ansicht 2



Flur Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Flur Ansicht 2 mit Abstellraum



Flur Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

# Exposé - Galerie

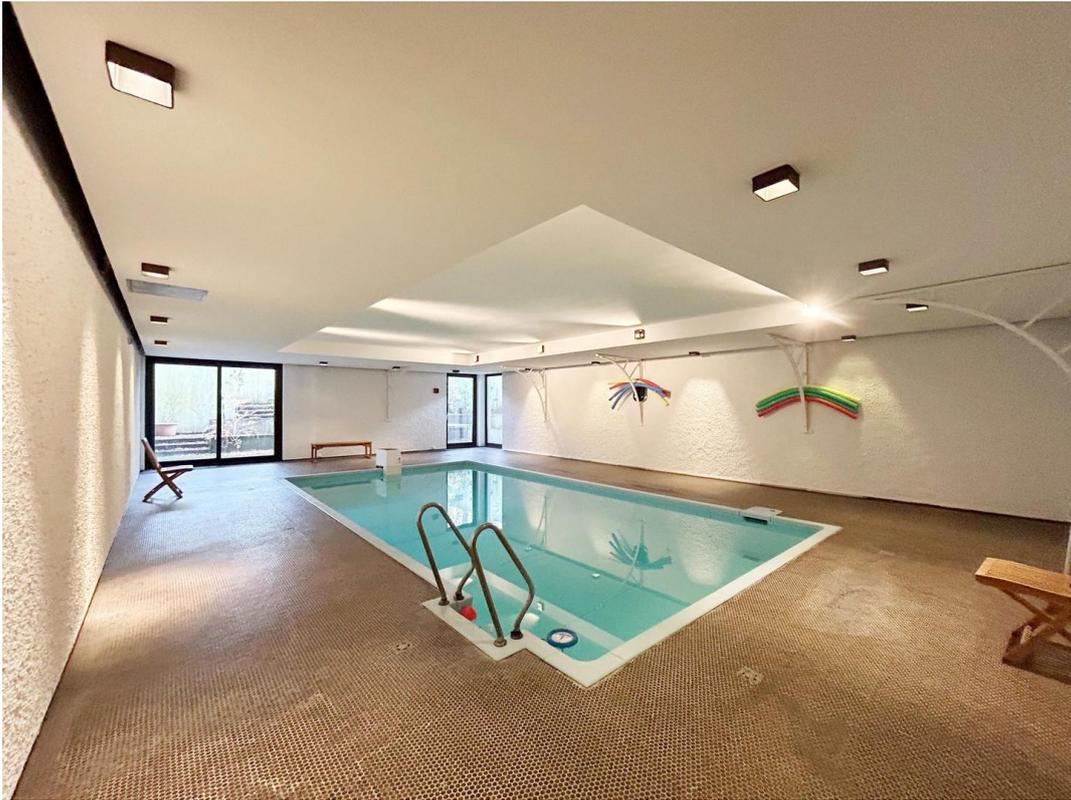


Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer mit Balkon 2

# Exposé - Galerie



Schwimmbad



Hausansicht von Straßenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten mit Garten



privater Garten hinter Haus

# Exposé - Galerie



Isarhochufer



Rabenkopfstr. mit Haus

# Exposé - Grundrisse



Rabenkopfstr. 41, München Harlaching  
Etage 1

