

# Exposé

## Wohnung in Feldkirchen

**Neuwertige und schöne 3-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. **OM-321204**

### Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau K.  
Mobil: 0152 53472739

85622 Feldkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	26.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und zentraler Lage von Feldkirchen bei München wohnen Sie in einer modern geschnittenen Wohnung in einem energiesparenden KfW-Effizienzhaus 70 (Baujahr 2017) mit attraktivem Wohnumfeld. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung (über 83 qm) im 1. Obergeschoss (mit Aufzug) ist nach Süden ausgerichtet und bietet viel (Frei-)Raum. Perfekt für Familien oder zum Arbeiten von Zuhause aus. Die lichtdurchflutete Wohnung ist sehr ansprechend ausgestattet, mit hellen Parkettböden, weißen Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, geschmackvollem Bad mit Badewanne und Dusche sowie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Das Badezimmer, die Küche und der Flur verfügen über moderne und ansprechende Fliesen. Die Wohnung wird kostengünstig durch Geothermie beheizt. Vom nach Süden ausgerichteten überdachten Balkon (ca. 7 qm) mit hochwertigem Geländer hat man einen schönen Blick in die umliegenden Gärten. Abgerundet wird dieses Raumangebot mit einem Kellerabteil und einem Einzel-Tiefgaragenstellplatz.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- großer sonniger Südbalkon (7 qm)
- praktischer und durchdachter Grundriss
- Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- hochwertiges Edelstahl-Balkongeländer mit satiniertes Glasfüllung
- kostengünstige Geothermie-Beheizung
- angenehme Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten in der kompletten Wohnung
- alle Wohnräume mit hochwertigen Parkettboden (Buche)
- Küche und Flur modern und ansprechend gefliest
- edle Fliesen in WC und Bad
- Das große Bad ist mit bodentiefen Dusche und Glas-Duschabtrennung, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet
- Sanitär-Markenfabrikate
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung (Abstellraum)
- separates Gäste-WC und Abstellraum
- weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- weiße Zimmertüren mit Edelstahlrücken
- Personenaufzug
- eigener Einzel-Tiefgaragenstellplatz und Freiflächenstellplätze direkt vor der Haustüre
- Lademöglichkeit für Elektro-Auto bereits vorhanden
- separates Kellerabteil (6 qm) mit Stromanschluss und Lichtauslass
- Telekommunikation und superschnelle Internetverbindung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

**Lage**

Die helle Wohnung in Feldkirchen bei München besticht durch seine zentrale und ruhige Südlage.

Die aufstrebende Vorstadtgemeinde Feldkirchen liegt im östlichen Landkreis München, nur ca. 2 km von der Messestadt in München Riem und somit von der Stadtgrenze München entfernt.

Feldkirchen überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage und hat direkten Anschluss an die Autobahn A 94, über die Sie die Messestadt sowie den Mittleren Ring (ca. 10 km) in wenigen Minuten erreichen. Durch die A 99 sind Sie an mehrere Autobahnen außerhalb Münchens angebunden. Zum Flughafen fahren Sie in ca. 30 Minuten.

Zur eigenen S-Bahnstation Feldkirchen gelangen Sie bequem zu Fuß (10 min) oder mit dem Fahrrad, diese liegt nur ca. 750 Meter von der Wohnung entfernt. Von hier aus benötigen Sie mit der S-Bahn nur 19 Minuten in die Münchener Innenstadt.

Zur nächsten U-Bahn (U2 Messestadt Ost) gibt es von Feldkirchen aus eine direkte Bus-Anbindung. An der Messestadt Ost steht außerdem ein Park and Ride Parkhaus zur Verfügung. In 7-minütiger Busfahrt bietet die Messestadt Ost mit ihrem Einkaufszentrum "Riem Arcaden" Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinaus gehen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Supermärkte, Bäcker, Metzger, Obst und Gemüse, Apotheke, etc.) lassen sich bequem am Ort oder kurzer Distanz erledigen. Nur unweit der Wohnung befindet sich ein Supermarkt. Zahlreiche Ärzte stellen die gesundheitliche Versorgung sicher. Kindergärten, Kinderkrippen, Spielplätze sowie Grundschulen befinden sich unmittelbar im Ort.

Feldkirchen hat mit seiner hervorragenden sozialen Infrastruktur für Familien jeden Alters viel zu Bieten. Durch die örtlichen Vereine und Initiativen ist ein reichhaltiges kulturelles, sportliches und gesellschaftliches Angebot vorhanden. In der Gemeinde gibt es vielfältige und moderne Sportanlagen, der Heimstettner See ist in nächster Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen / Essen

# Exposé - Galerie

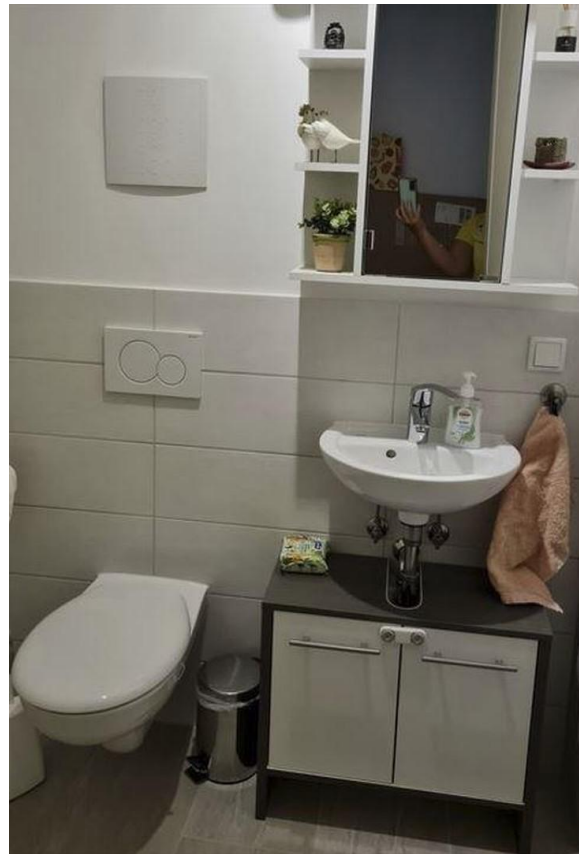


Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



WC



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss