

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kirchseeon bei München

### EG Wohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. **OM-325344**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Rother  
Telefon: 0176 87833201

85614 Kirchseeon bei München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

von Privat zu verkaufen OHNE Provision!

Wir verkaufen unsere stets sehr gepflegte Erdgeschoßwohnung in einem 2Fam. Haus mit ELWG (Familienbesitz), da wir aus Altersgründen zu unseren Kindern gezogen sind.

Die Wohnung ist frei und sofort beziehbar.

Das 1964 in grundsolider Ziegelbauweise erstellte 2-Faminienhauses + ELWG, mit garantiert asbestfreiem Eternit Vollwärmeschutz (Zertifikat liegt vor!) befindet sich auf einem rund 600 m<sup>2</sup> großen, rundum eingewachsenen Grundstücksareal in Kirchseon, 26km östlich von München.

Durch diesen Vollwärmeschutz ist es auch in den Wintermonaten gemütlich warm und wir benötigen sehr wenig Heizkosten. Unser Haus wurde immer sehr gepflegt und laufend, sowohl unter energetischen Aspekten (Gas-Brennwert-Heizung, Vollwärmeschutz, doppelt isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden), wie auch ästhetischen Gesichtspunkten (Bodenbeläge, Bäder) instandgesetzt, bzw. renoviert, um heutigen Ansprüchen an einen zeitgemäß-modernen Wohnkomfort gerecht zu werden. Die Terrasse wurde 2023 als letztes neu verlegt

Zur Wohnung gehören:

4 Zimmer EG Wohnung 102qm:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Fenster, Whirlpool-Wanne und begehbare Dusche
- 1 separates WC mit Fenster
- 1 Küche inkl. Echtholzeinbauküche mit allen Geräten
- 1 Sehr großes, schönes Wohnzimmer mit einer Glasfront und Terrassentüre

KG:

- 1 Raum der als Jugendzimmer der Tochter genutzt wurde
- Sehr schöne, große neu gepflasterte Terrasse
- Garten mit Obstbäumen und Wiese Süd-Westlich um die Wohnung 316qm
- 1 Garage mit elektrischem Tor
- 1 Stellplatz vor der Garage
- 1 Werkstatte voll ausgestattet im Durchgang Garage zum Innenhof

Gemeinsam als Eigentum (Familienmitglied ist der 2. Eigentümer)

- Grundstück im Eingangsbereich
- Überdachter Abstellraum / Fahrradabstellraum
- Wasch und Trockenraum im Keller
- Heizkeller (Ölheizung, Holz und Gas ebenfalls möglich)

Für weitere Fragen und Besichtigungstermine rufen Sie uns bitte an unter 0176-87833201

8-UNG: KEINE Makleranrufe gewünscht

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

# Lage

Das Haus liegt sehr ruhig direkt am Waldrand von Kirchseeon und doch sehr zentral. Das Zentrum mit vielen Läden, der Bahnhof mit S-Bahn nach München und die Schule ist sehr schnell in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,98 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



EG Wohnung+Terrasse+Garten

# Exposé - Galerie



Garten+Apfelbaum West



Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



Echtholz Einbauküche+Fenster



Küche mit allen Geräten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer West



Kinderzimmer Süd

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster+Whirlpool



Bad mit begehbare Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Wohnzimmer

