

Exposé



**Ruhig gelegenes Einfamilienhaus
mit großem Garten in München**

ID-Nr. 95-255

Immobilien in Bayern

Übersicht

Immobilienart: Einfamilienhaus

Zimmer: 6

Wohnfläche ca.: XXX m²

Grundstück ca.: X.XXX m²

Kaufpreis: XXX.XXX EUR

Adresse: Musterstr. 78, XXXXX München

Etagenzahl: K + EG + OG

Baujahr: 2008

Objektzustand: gepflegt

Heizungsart: Zentralheizung

Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger
für Heizung und Warmwasser: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: A+

Endenergieverbrauch: XXX kWh/(m²·a)

Bezugsfrei: XXX

Objektbeschreibung

Das helle Einfamilienhaus, das 2008 in Massivbauweise errichtet wurde, verfügt über 6 Zimmer und ist nach Süden ausgerichtet. Im Erdgeschoss liegt zentral das große Wohnzimmer, direkt nebenan das Arbeitszimmer und die modern ausgestattete Küche mit Kochinsel, welche auch als Esszimmer genutzt werden kann.

Neben zwei Kinderzimmern und dem Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleideraum befindet sich im Obergeschoss das Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die beiden Kinderzimmer haben einen Zugang zum Balkon auf der Südseite.

Durch den hochwertigen Ausbau können auch die Kellerräume sinnvoll als Hobbyräume genutzt werden.

Beim Bau des Hauses wurde konsequent auf Energieeinsparung geachtet, das Gebäude erreicht daher die höchste Energieeffizienzklasse A+. Dazu tragen auch die dreifach isolierten Fenster und die moderne Fußbodenheizung bei, welche in den meisten Räumen eingebaut ist.

Ausstattung

- Südausrichtung
- 6 Zimmer
- Terrasse
- Garten
- Balkon
- voll unterkellert, hochwertiger Ausbau
- Kochinsel und Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Wanne und Dusche
- Marmor-, Parkett- und Laminatböden
- dreifach isolierte Sicherheitsfenster
- Fußbodenheizung
- Netzwerkverkabelung im gesamten Gebäude
- Gäste-WC
- Doppelgarage

Lage und Umgebung

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in XXXXX. Dieser Stadtteil ist durch eine hohe Zahl von kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die hauptsächlich von Familien mit Kindern bewohnt werden.

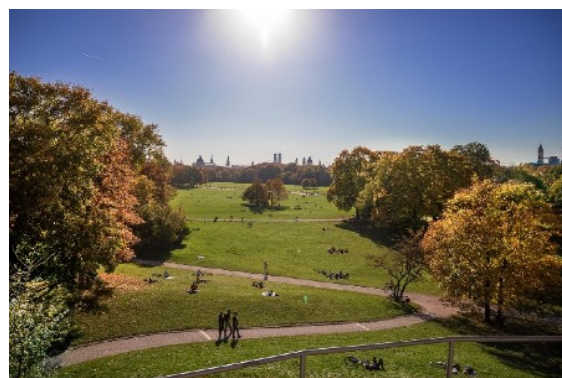
Zu den wichtigsten Arbeitgebern in der näheren Umgebung gehören ein großes Verlagshaus wie auch international tätige Unternehmen der Internet- und Biotechnologiebranche.

Über den S-Bahn-Anschluss der Linie XXX und Bushaltestellen ist das Stadtzentrum von München schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur und ein attraktives Freizeitangebot, wie beispielsweise das nahe gelegene Schwimmbad, ein 18-Loch Golfplatz und auch das beliebte Kulturzentrum mit seinen vielen Veranstaltungen. Neben verschiedenen Schulen sind auch mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Die täglichen Einkäufe können in den wenige Minuten entfernten Supermärkten erledigt werden. Verschiedene Allgemein- und Fachärzte stellen eine gute medizinische Versorgung sicher.



Muster-Impressionen zur Lage



Impressionen



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Bad/WC

weitere Bilder

In diesem Exposé ist eine fiktive Muster-Immobilie dargestellt. Die verwendeten Fotos sind Beispielbilder. © JSB / Fotolia; RFsole / Fotolia; 3darcstudio / Fotolia; Alexandre Zveiger / Fotky-Foto; ostap25 / Fotolia; arturas kerdokas / Fotolia

Impressionen

