

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Viel Platz für die ganze Familie - Exklusive DHH - 80992 München-Moosach



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 80993 München

Baujahr: 2002

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 145 m²

Grundstücksfläche (ca.): 356 m²

Garage: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 1.490.000,-**

Claudia Bader Immobilien

Hauptstraße 21 • 82319 Starnberg • Tel.: 08151 666 555

Fax: 08151 79 196 • info@starnbergersee-immobilien.de • www.starnbergersee-immobilien.de

> Doppelhaushälfte
> München
> 6 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3283



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	80993 München - 10809162000020
Baujahr	2002
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	356 m ²
Kaufpreis	1.490.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	115,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2002
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	2,38 % inkl. MwSt Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht diese großzügige Doppelhaushälfte in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage. Das gepflegte Grundstück überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten und zahlreichen grünen Rückzugsmöglichkeiten, die eine angenehme und private Atmosphäre schaffen.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit Wintergarten, die den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten verbindet und ganzjährig zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet. Im Garten befindet sich ein funktionierender Brunnen mit Handpumpe.

Die Immobilie bietet vielseitig nutzbare Wohn- und Nebenflächen, sowie zwei Hobbyräume und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein eigenes Haus mit Garten in der Stadt suchen. Das Doppelhaus wurde 2002 in Massivbauweise gebaut.

Daten und Fakten:

- o Baujahr: 2002, 356 m² Grund, ca. 145 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche und Terrasse
- o EG: Eingangsbereich mit Gäste-WC, Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und großer Fensterfront zum Garten/Wintergarten
- o Offene Küche mit praktischen Einbauten, lichtdurchflutet

- o Überdachter Freisitz auf der Terrasse oder im Wintergarten in den kalten Jahreszeiten
- o OG: Schlafzimmer, Zugang zum Süd-Balkon, Bad mit Fenster und Dusche
- o DG: Schlaf-/Wohnraum und Bad mit Badewanne
- o KG: 2 Hobbyräume, Hauswirtschaftsraum, Heizungskeller
- o Große Einzelgarage
- o Isolierter Dachboden
- o Fußbodenheizung im gesamten Haus

Weitere Informationen halten wir auf Anfrage in einem ausführlichen Exposé für Sie bereit.

Lagebeschreibung:

Diese sehr gepflegte Immobilie liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil 80992 Moosach. Die Straße ist eine überwiegend ruhige Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das nahegelegene Olympia-Einkaufszentrum mit ca. 140 Fachgeschäften bietet ein erstklassiges Shopping-Erlebnis. Durch die gute Anbindung an S-Bahn, U-Bahn, Bus und Tram sind die Innenstadt und weitere Stadtteile schnell erreichbar. Der in unmittelbarer Nähe zu erreichende Olympia-Park lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder zum Joggen ein. Die Lage verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit den Vorteilen einer Großstadt.

Objektbilder:



Wohn- Esszimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > München
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3283



Terrasse



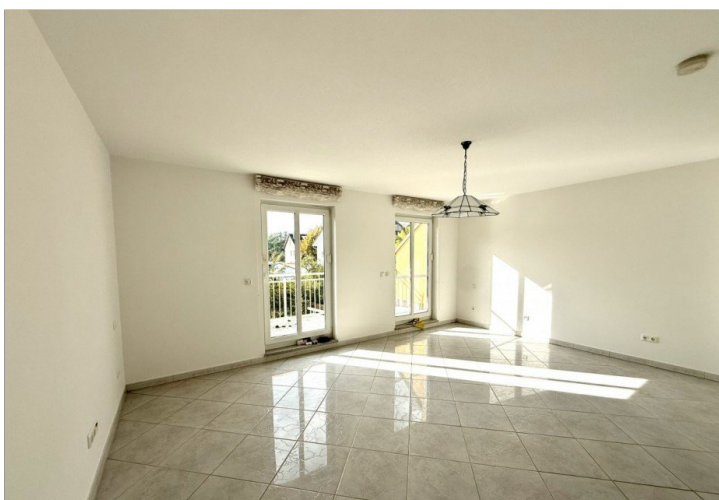
Balkon



Küche



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Wohnraum OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > München
- > 6 Zimmer

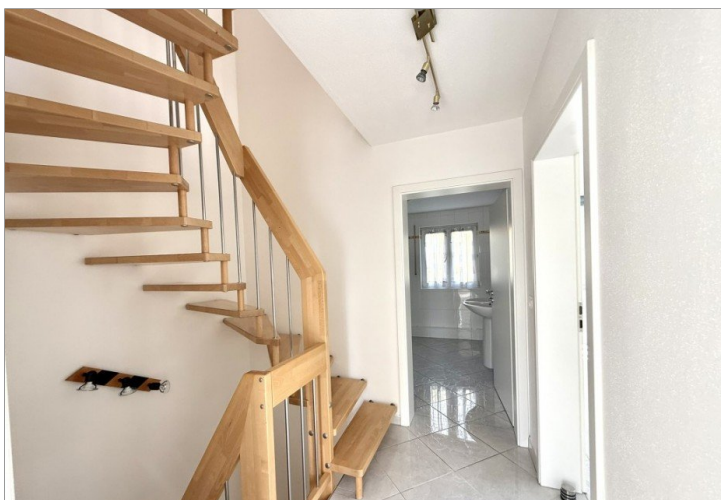
- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3283



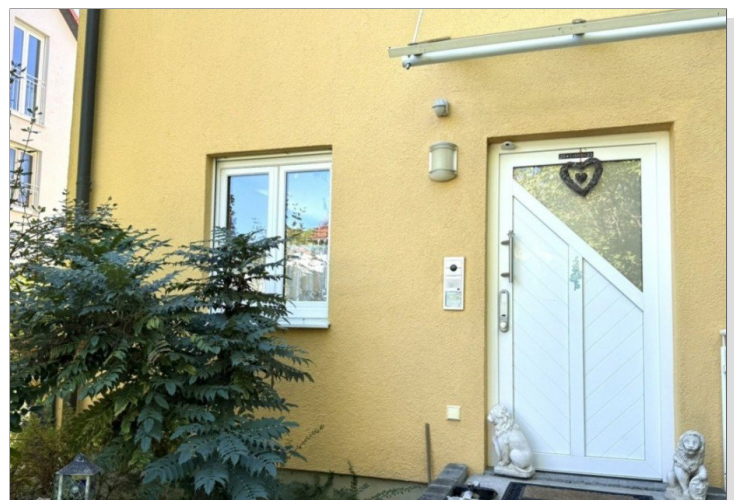
2. Zimmer OG



Hobbyraum-Keller



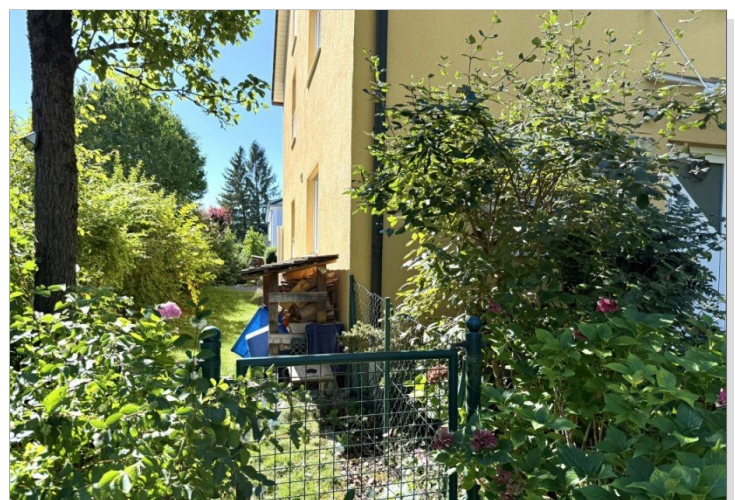
Flur



Zugang zum Haus



Badezimmer-DG



Eingang zum Garten

Eckdaten

> 6 Zimmer

> Objektnummer: 3283



Ansprechpartner:

Herr Tony Lehnet

Telefon: +49 8151 78340

Mobil: +49 171 6834280

E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

Claudia BADER Immobilien

Inh. Frau Claudia Bader

Hauptstraße 21

82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555

Mobil: +49 171 64 555 67

Fax: +49 8151 79 196

E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbebeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt

durch das Landratsamt Starnberg

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734

Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c Gewo:

Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen: