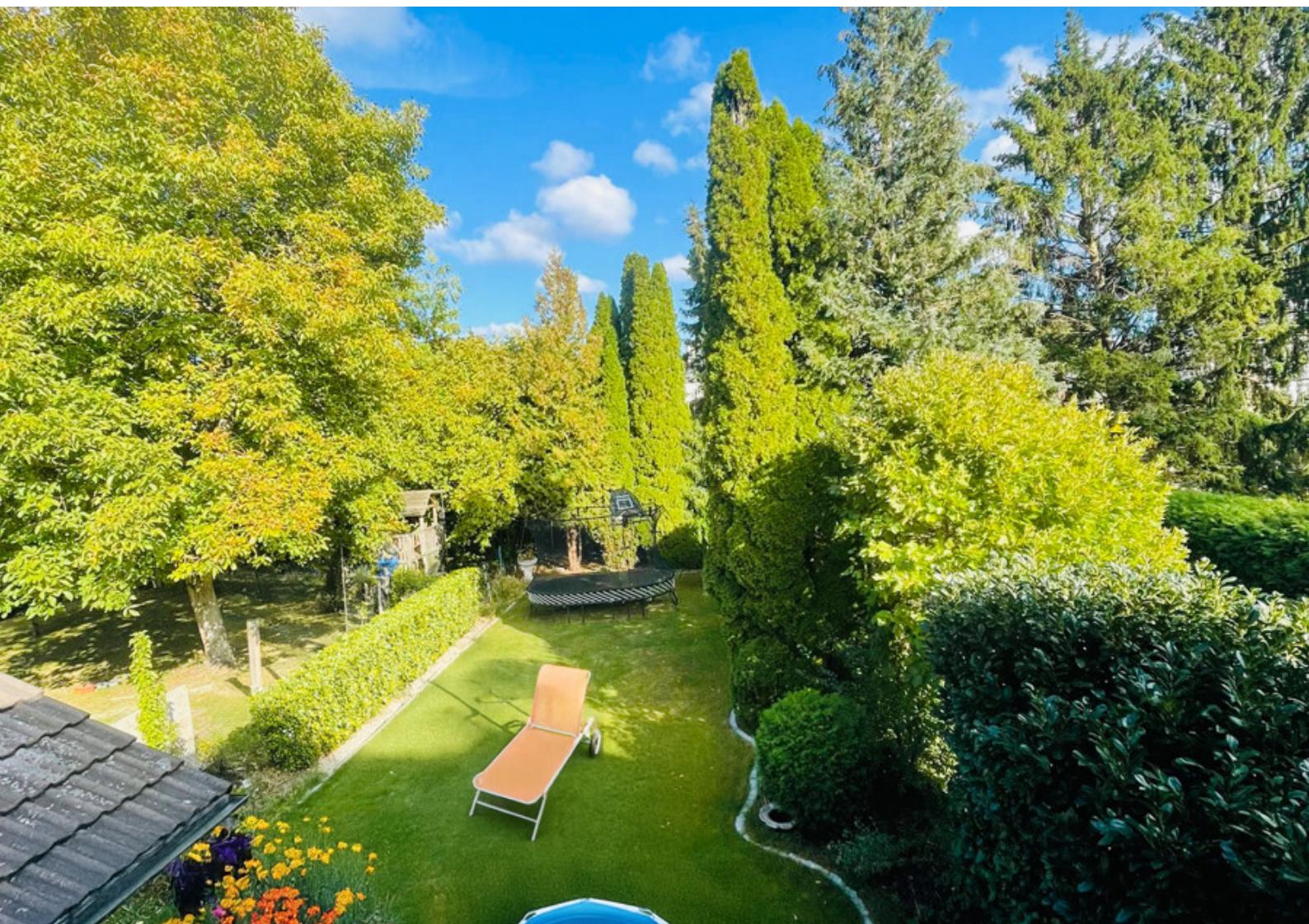


DAS PERFEKTE TRAUMHAUS FÜR FAMILIEN MIT 600 QM GARTENPARADIES IN RAMERSDORF

Objekt: Traunreuterstr. 27 • Traunreuterstr. 27 • 81549 München
1.390.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	Traunreuterstr. 27
Befeuerung	Öl
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Carport
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 163 m ²
Nutzfläche	ca. 101 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 600 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Traunreuterstr.
Hausnummer	27
PLZ	81549
Ort	München
Kaufpreis	1.390.000,00 €
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Haustiere	nach Vereinbarung
Baujahr	1983
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	18,5 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine idyllische & charmante Doppelhaushälfte im ruhigen aber dennoch zentralen Stadtteil Ramersdorf / Traunreuterstr. 27.

Das o. g. Mietobjekt wurde bisher vom Eigentümer selbst bewohnt (7 Jahre), 1983 errichtet und wird Sie vor allem durch die optimale Grundrissgestaltung, hellen Räume, besonderen Details in der Innenausstattung sowie den atemberaubenden Garten mit insgesamt ca. 600 qm Grundstücksfläche überzeugen.

Die Wohn-/Nutzfläche mit ca. 263 qm verteilt sich auf 3 Ebenen und verfügt über 6 Zimmer, davon 3-Schlafzimmer, zwei voll beheizte Hobby-/Wohnräume im Untergeschoss, 2 Badezimmer und ein Wasch-/Trockenraum.

Besonders hervorzuheben ist die nahezu perfekte Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung.

Eine sagenhafte Wohnföhloase für Ihre gesamte Familie!

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme dieses Hauses auf sich wirken.

Ausstattungsbeschreibung

Das Haus befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet.

Ein einladendes Entrée mit Garderobenmöglichkeit sorgt für einen freundlichen Empfang und führt Sie in das schöne Esszimmer. Vom Esszimmer gelangen Sie in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und der herrlichen zur Vorderseite ausgerichteten Sonnenterrasse mit Garten.

Besonders hervorzuheben ist der sich im Wohnzimmer befindende, äußerst seltene und charmante Kachelofen.

Die Küche mit Fenster ist ideal geschnitten und bietet Ihnen ebenfalls die Möglichkeit einen Essbereich zu schaffen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Duschbad.



Die schöne elegante Treppe führt Sie hinauf in die obere Etage zu den drei hellen Schlafräumen und einem Badezimmer mit Fenster.

Ausreichend Platz für Hobbies oder weitere Schlafräume, finden Sie im voll ausgebauten und ebenfalls beheizten Untergeschoß. Auch hier befindet sich ein wunderschöner Kachelofen, sowie ein extra Wasch-/ und Heizungsraum. Die komplette Heizungsanlage wurde 2013 erneuert.

Der Garten auf der Vorder- und Rückseite wurde seitens der Eigentümerin zu einer Gartenoase gestaltet und lässt keine Wünsche übrig.

Eine extra Garage mit ausreichend Platz für Lagerfläche zzgl. eine, Außenparkplatz runden das Angebot des charmanten Stadthauses ab.

Ausstattungsmerkmale

Highlights:

- Einige Möbelgegenstände können kostenfrei übernommen werden.
- Baujahr 1983
- Modernisierung 2017
- Doppelhaushälfte mit 3 Etagen und derzeit 6 Zimmern zzgl. weiterer, beheizter Hobbyräume
- Offener Grundriss mit durchdachter Aufteilung
- Wohn- und Nutzfläche ca. 263,43 m²
- Grundstück ca. 600,00 m²
- Holzfester mit Außenjalousien
- Fußbodenheizung im EG und OG
- hochwertige Marmorfliesen im EG und auf den Treppen
- Vom Schreiner maßgefertigte Einbauschränke im OG
- Eleganter Kachelofen im EG und UG
- Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und formschöner Sanitärausstattung
- Garage mit ausreichend Platz und weiterer Lagerfläche
- LAN-Verkabelung u. Glasfaseranschluss im gesamten Haus
- Gesamte Heiztechnik neu in 2013



Weitere Informationen erhalten Sie gerne telefonisch, per Anfrage auf ImmobilienScout oder E-Mail unter: office@immo-mac.de

Mit herzlichen Grüßen,
Ihr Immo-Mac-Team

Lage

Die familienfreundliche Umgebung zeichnet sich durch die perfekte Infrastruktur und Autobahnanschluss aus.

Die Nähe zum Ostpark mit seinen Schwimmbädern, der Eislaufbahn und seinem idyllischen Michaeligarten laden zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Kurze Wege in die Stadt mit hervorragender MVV Verbindung. Die Buslinie 145 ist nur 3 min zu Fuß entfernt; mit ihr können Sie in kurzer Zeit in die Innenstadt gelangen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Salzburger Autobahn oder den Mittleren Ring.

In der näheren Umgebung finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, diverse Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken. Das Einkaufszentrum „Pep“ mit über 100 Fachgeschäften ist nur wenige Autominuten entfernt.



Garten Vorderseite



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kachelofen im WZ



Sonnenterrasse Vorderseite



Essbereich



offener Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Küche



Entrée



Entrée



Duschbad EG



Flur OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

Flächenaufstellung DG					Wohnfläche gesamt	Nutzfläche gesamt		
Räume	Wohnfläche							
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4				
Eltern	14,68 m ²	2,07 m ²			16,75 m ²	2,07 m ²		
Schlafen	11,56 m ²	1,72 m ²			13,28 m ²	1,72 m ²		
Kinder	14,26 m ²	1,63 m ²			15,89 m ²	1,63 m ²		
Bad	5,16 m ²	1,09 m ²			6,25 m ²	1,09 m ²		
Flur	8,37 m ²				8,37 m ²			
Balkon 1		2,47 m ²			2,47 m ²	2,47 m ²		
Balkon 2		2,19 m ²			2,19 m ²	2,19 m ²		
					65,20 m ²	11,17 m ²		

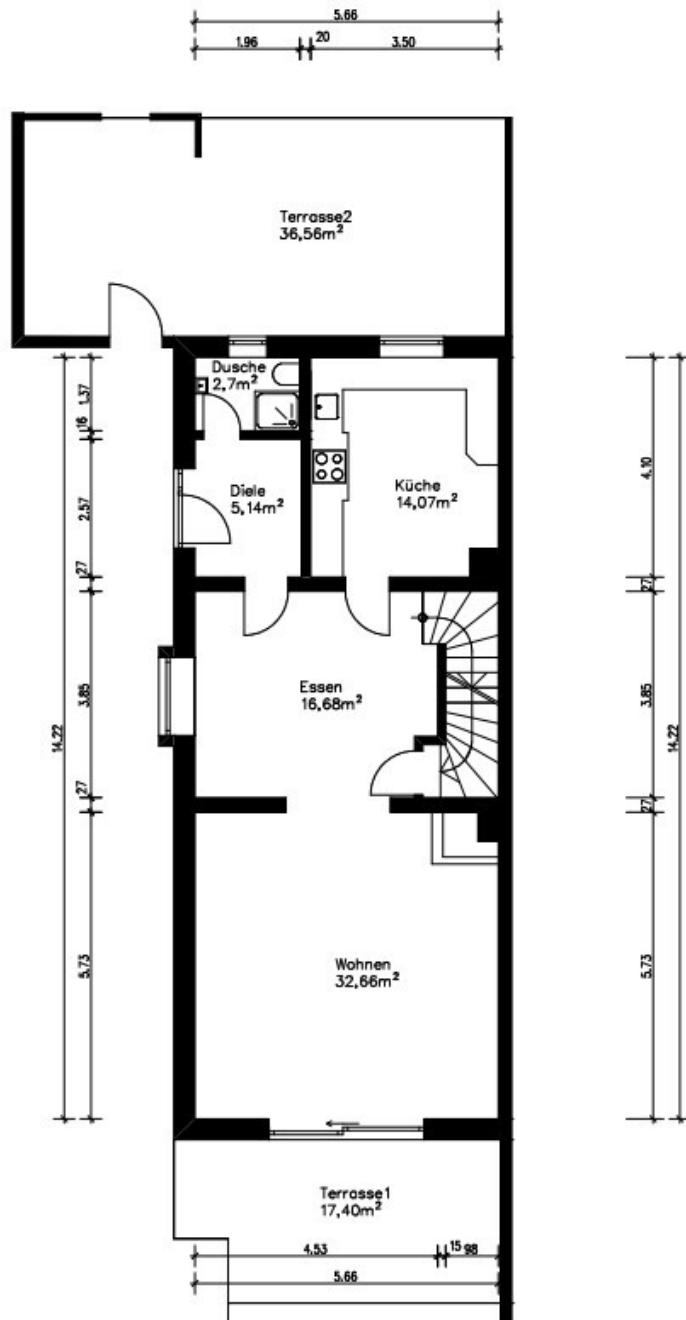
Flächenaufstellung EG					Wohnfläche gesamt	Nutzfläche gesamt		
Räume	Wohnfläche							
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4				
Wohnen	32,66 m ²				32,66 m ²			
Essen	16,68 m ²				16,68 m ²			
Küche	14,07 m ²				14,07 m ²			
Diele	5,14 m ²				5,14 m ²			
Dusche	2,70 m ²				2,70 m ²			
Terrasse 1		8,70 m ²			8,70 m ²	8,70 m ²		
Terrasse 2		18,28 m ²			18,28 m ²	18,28 m ²		
					98,23 m ²	26,98 m ²		

Flächenaufstellung UG					Wohnfläche gesamt	Nutzfläche gesamt		
Räume	Wohnfläche							
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4				
Hobby						32,91 m ²		
Heizung						12,82 m ²		
Vorrat						11,53 m ²		
Flur						5,39 m ²		
					0,00 m ²	62,65 m ²		

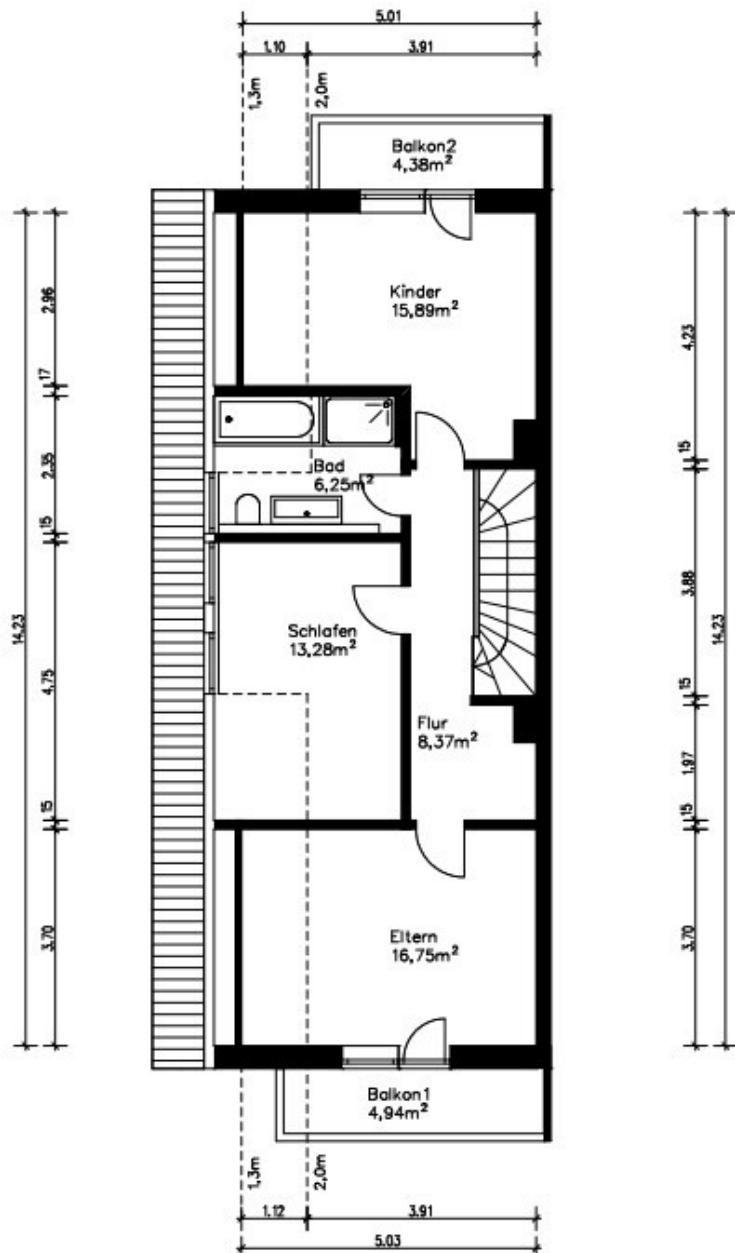
Wohnfläche Gesamt	163,43 m ²
Nutzfläche Gesamt	100,80 m ²

Wohn- Nutzfläche

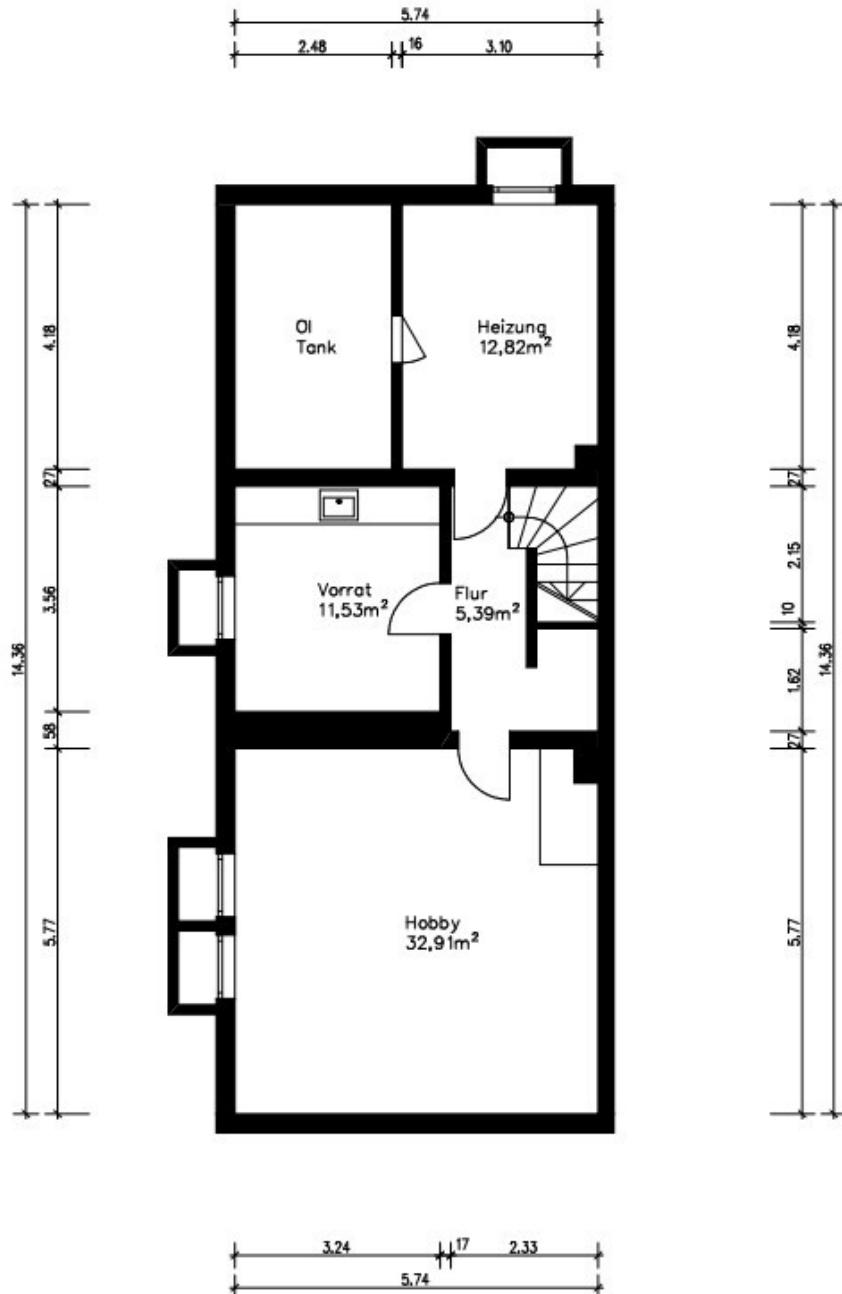
Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34
Mobil: 00491733626890

E-Mail: info@immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.