

# Exposé



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

ID-Nr. 95-255

*Immobilien in Bayern*

## Übersicht

Immobilienart: Einfamilienhaus

Zimmer: 6

Wohnfläche ca.: XXX m<sup>2</sup>

Grundstück ca.: X.XXX m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)

Bezugsfrei: XXX

Käuferprovision: 3,57 % einschl. 19 % MwSt

## 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 Ankleide-  
raum 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 Hobby-  
räume genutzt werden.

Beim Bau des Hauses wurde konsequent auf Energieeinsparung geachtet, das Ge-  
bäude 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



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Hinweise:

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die diesem Exposé beigefügt sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht unbedingt maßstabsgetreu sind. Daher können wir für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen. Dargestellte Ausstattungs- und Ausbaumerkmale wie z.B. Wände, Fenster und Türen sollen einen ersten groben Eindruck der Immobilie vermitteln und stimmen nicht unbedingt mit der Realität überein.

Für Ihre Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Ihre Südbayerische Immobilien-Gesellschaft*



Südbayerische  
Immobilien-Gesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft:  
Allgäu-Str. 4  
86975 Bernbeuren

Niederlassung München:  
Landsberger Straße 155  
80687 München

Telefon:  
0800 / 7833229  
+49 (0)8860 / 3929999

Telefax:  
+49 (0)8860 / 3929991

Internet:  
[suedbayerische-immobilien.de](http://suedbayerische-immobilien.de)

E-Mail:  
[Email: kontakt@sb-ig.de](mailto:kontakt@sb-ig.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Maximilian Möst, Helmut Schwarzbauer

Handelsregister:  
Amtsgericht München, HRB Nr. 204495

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:  
DE288726518

Diese Exposé ist urheberrechtlich geschützt, Reproduktion oder Weitergabe an Dritte nur nach schriftlicher Zustimmung.

© 2018 Südbayerische Immobilien-Gesellschaft mbH

