

Traumhafte Dachmaisonette 116,5 m² bewohnbare Fläche, 2 Balkone, 2 Keller, 2 TG's !!!

86343 Königsbrunn, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: BF-3279



Wohnfläche ca.: 98 m² - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 375.000 EUR



Traumhafte Dachmaisonette 116,5 m² bewohnbare Fläche, 2 Balkone, 2 Keller, 2 TG's !!!

Objekt ID	BF-3279
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	86343 Königsbrunn
Etage	3
Wohnfläche ca.	98 m²
Nutzfläche ca.	18,50 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	10,74 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Duplexgaragen	20.000 EUR
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Duplex-Garage, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Offene Küche, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	380 EUR
Sonstige Preisangaben	2 x TG Stellplatz (Duplex) zu je 10.000 €
Kaufpreis	375.000 EUR



Objektbeschreibung

Die traumhafte Maisonettewohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer Mitte der neunziger Jahre massiv erbauten Wohnanlage mit zwei Gebäuden und insgesamt 46 Wohnungseigentümern. Sie besticht durch den einzigartigen Flair einer Dachgeschosswohnung auf zwei Etagen (breite Wendeltreppe!).

Die nutzbare Gesamtfläche von 116,50 m² setzt sich zusammen aus 98m² Wohnfläche auf der unteren Wohnebene sowie 18,50 m² bewohnbare Nutzfläche auf der oberen Wohnebene (ausgebauter Dachraum).

Für die großzügige, detailverliebte Wohnung wurden zwei kleinere Wohnungen liebevoll zu einer großen Wohnung verschmolzen. Hieraus ergaben sich zahlreiche Vorteile wie z.B. zwei teilüberdachte Balkone, zwei Kellerräume, eine separate Gästetoilette mit Fenster und ein großes Tageslichtbad, komfortabel ausgestattet mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie Toilette und platzsparend platziertem Waschmaschinenanschluss. Außerdem wurde der mit drei Fenstern belichtete Dachspitz ausgebaut. Dieser ist über eine große, eindrucksvolle Wendeltreppe im Wohnzimmer erreichbar und mit einer separaten Ankleide ausgestattet. Die bisherigen Eigentümer nutzen diesen gemütlichen, tageslichtverwöhnten Raum als Schlafzimmer, die separate Ankleide ist durch eine Schiebetüre abgetrennt. Auch die beiden großzügigen Schlaf-/Kinderzimmer sind durch jeweils zwei Dachfenster angenehm hell. Der Mittelpunkt dieser gepflegten Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit offener und doch separat (ums Eck) liegender Küche. Das Wohnzimmer ist über eine breite Schiebetüre vom Flur aus erreichbar und bietet für die ganze Familie einen harmonischen Wohlfühlcharakter. Die neuwertige Einbauküche wurde passgenau integriert und harmonisiert mit ihrer breiten Frühstückstheke (direkt am Fenster) ideal mit dem angrenzenden Essbereich.

Insbesondere in den Sommermonaten garantieren die beiden, vom Wohnzimmer und vom Essbereich aus zugänglichen Südbalkone herrliche, gemeinsame Sonnenstunden bei Kaffee, Barbecue u.ä.

Zum Angebot gehören zwei übereinander liegende Duplexparker in der Tiefgarage (mit nur einem Schlüssel bedienbar) sowie zwei Kellerräume, jeweils mit Steckdose und eigenem Lichtschalter.

Lassen Sie sich bei einer gemeinsamen Besichtigung von dieser traumhaften Eigentumswohnung beeindrucken. Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- 2 teilüberdachte Südbalkone (Markise möglich)
- 2 Kellerräume mit Strom und Licht
- 2 Duplexparker übereinander (Tiefgarage)
- neuwertige Einbauküche mit Brunchtheke (Ablöse)
- Schiebetüre im Wohnzimmer
- separate Gästetoilette mit Fenster
- Wendeltreppe in den Dachspitz in modernem Grau
- Heizkörperanschluss im Dachspitz
- Dachflächenfenster neuwertig (Kunststoff weiß)
- Fliesen, Laminat

Sonstiges

Neuwertige Einbauküche gegen Ablöse,
2 Duplexparker (Tiefgarage) je 10.000 €.



Die nutzbare Gesamtfläche von 116,50 m² setzt sich zusammen aus 98m² Wohnfläche auf der unteren Wohnebene sowie 18,50 m² bewohnbare Nutzfläche auf der oberen Wohnebene (ausgebauter Dachraum).

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.02.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Schöne Stadtrandlage im Königsbrunner Süden (Blumenallee) mit Weitsicht nach Süden. Ruhig und doch verkehrsgünstig gelegen mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Direkter Anschluss an die Umgehungsstraße Mering (Südspange) sowie an den Autobahnzubringer B17 (A96, A8, B2). Mobilität durch gute Nahverkehrsanbindung, eine Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte durch die direkte Nähe zur Königsbrunner Heide, Meringer Au, Ilseesee und Stausee zum Tauchen, Surfen, Baden, Radfahren, Joggen uvm.

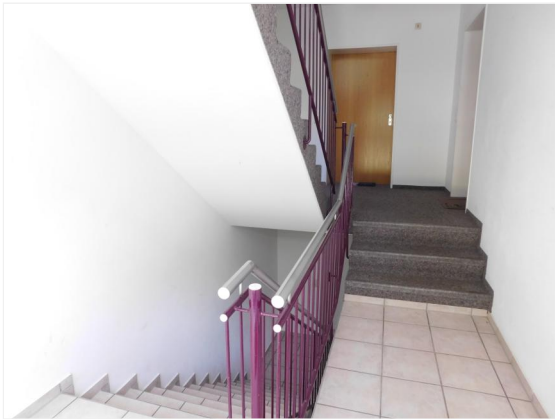




Ansicht Nord



Ansicht Süd 1



Treppenhaus



Flur Bild 1



Flur Bild 2



Bad Bild 1





Bad Bild 2



Gästetoilette



Zimmer 1 Bild 1



Zimmer 1 Bild 2



Zimmer 2 Bild 1



Zimmer 2 Bild 2





Wohnzimmer



Küche und Essen



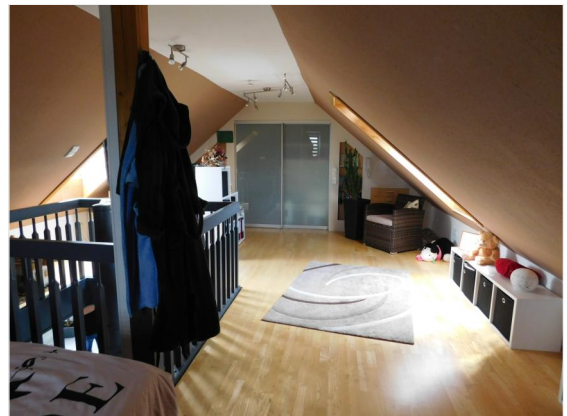
Essbereich



Einbauküche



Wendeltreppe



Dachraum Bild 1





Dachraum Bild 2

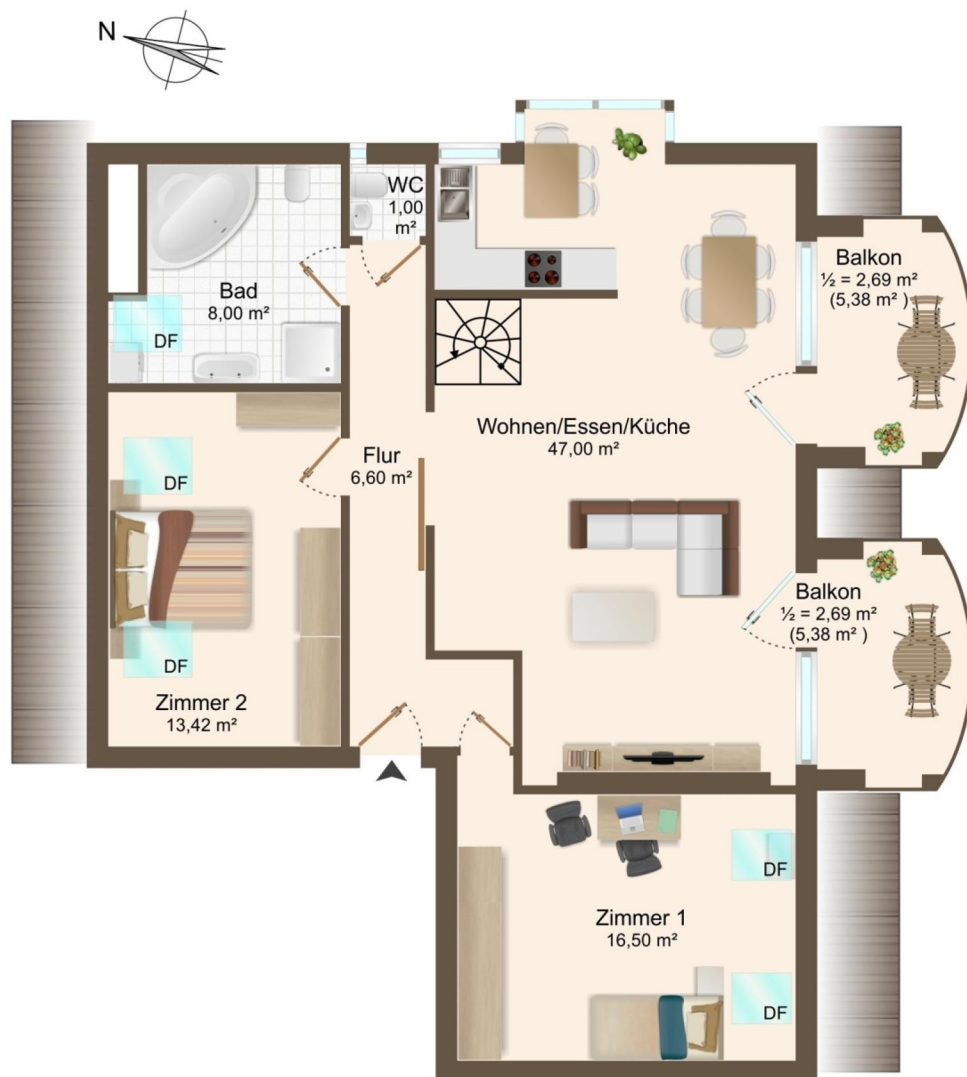


Dachraum Ankleide



Grundriss

Grundriss Wohnung



Grundriss

Grundriss Dachspitz

