

## „FAMILIENDOMIZIL – KLEIN ABER MEIN“ Praktisches Reihemittelhaus



### **Wessling – S8**

**Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 73 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4,5 Zimmer + Hobbyraum (beheizt) +2 Bäder + Gäste-WC

**Geschoss(e):** EG + OG+DG+ KG

**Garage:** Einzelgarage

**Grundstück:** 265 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> Miteigentumsanteile)

**Objekt:** Das gepflegte architektonisch besondere Reihemittelhaus aus dem Jahr 1977 ist in massiver Bauweise erstellt und befindet sich in zentrumsnaher, aber trotzdem schöner Wohnlage.

Drei Wohngeschosse und das Kellergeschoss bieten Platz für Ihre Familie. Im Erdgeschoss dem zentralen Familientreffpunkt ist das große Wohn-Esszimmer in Verbindung mit der offen gehaltenen Küche. Im Wohnzimmer genießen Sie die Winterabende vor dem wärmenden Kaminofen. Die Einbauküche bietet alles was das Herz begehrts.

Über die zentrale Treppe erreichen Sie alle Geschosse. Im Obergeschoss sind aktuell zwei größere Räume, die teilbar wären und ein Badezimmer. Vom Süd-/Ostraum haben Sie Austritt auf den geräumigen sonnigen Balkon mit Blick ins Grün der Gärten. Im Dachgeschoss ist ein großes Studio und in kleiner Raum sowie ein kleines Duschbad. Die Bausubstanz ist in sehr gutem Zustand und freut sich auf ein energetisches stilvolles Update nach Ihrem Geschmack in die moderne Zeit (Fenster, Heizung). Dieser Spielraum bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre Wünsche und Ihren Geschmack einzubringen und Ihr Haus zu erschaffen, das genau zu Ihnen und Ihren Bedürfnissen passt.

Aufgrund der alternativen Zimmermöglichkeiten in den oberen Geschossen bietet es Platz für eine Familien oder auch Homeofficebüros.

Im Keller ist die Technik und die Heizung (die Tanks sind neu und die Heizungsanlage aus 2001) untergebracht.

In dem Haus steckt ein Diamant, der nach einer Politur ein Juwel sein wird.

Der kleine feine sonnige Garten ist liebevoll angelegt und die Terrasse mit neuen Plattenbelag versehen, was zum Verweilen einlädt.

Dieses Haus vereint Funktionalität mit gemütlicher Wohnatmosphäre. Es eignet sich bestens für Menschen, die eine gepflegte und gut erreichbare Immobilie in Landeshauptstadtnähe suchen.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten und viel Potential in einer wunderbaren Wohngegend mit optimaler Infrastruktur bietet.

**Christine Zapp Immobilien**

Am Königsberg 2 - 82211 Breitbrunn-Ammersee

Tel. (08152) 983234 Fax 983235

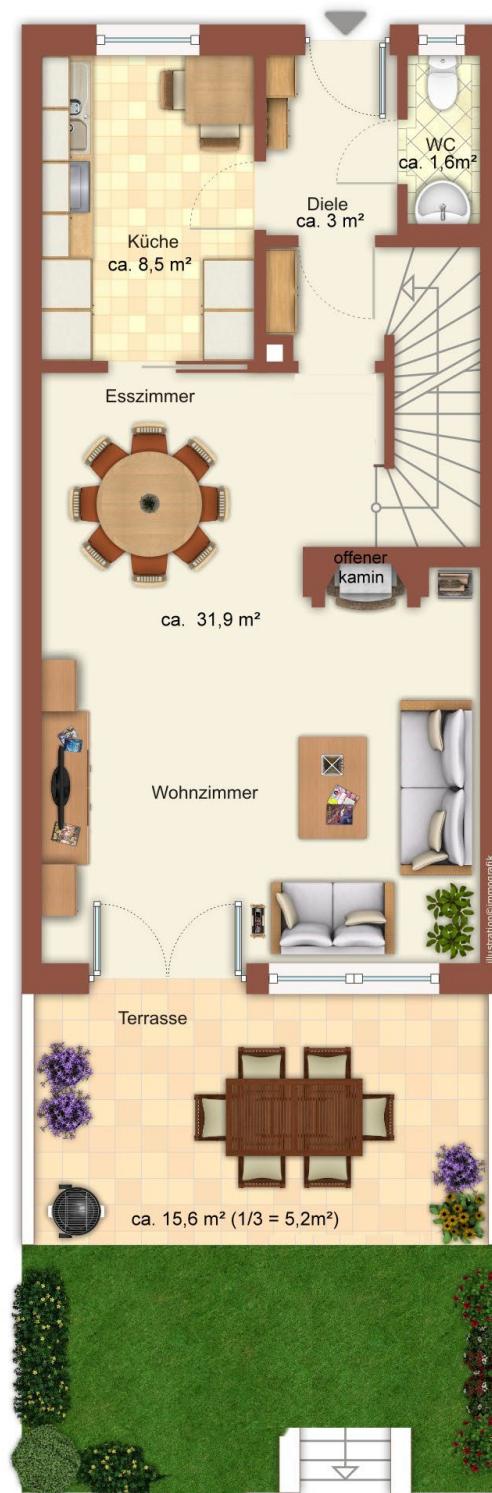
Mail [Info@Zapp-Immobilien.de](mailto:Info@Zapp-Immobilien.de)

<b>Lage:</b>	Das Haus liegt am westlichen Ortsrand mitten in einem Wohngebiet. Über einen großen Wall ist das Wohngebiet von der S-Bahnlinie getrennt. Das Grundstück liegt in einer verkehrsberuhigten, familienfreundlichen Wohngegend. Hier sind alle Altersklassen anzutreffen. Zum Bahnhof gehen Sie ca. 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung über die S-Bahn (S8-Flughafenlinie) und die in ca. 3 km erreichbare Autobahn A96 München-Lindau ist ideal. Die Münchner City erreichen Sie in beiden Fällen ca. in 25-30 Minuten. Weßling bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, -Hort, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten,, Ärzte, Banken, usw. Die weiterführenden Schulen finden sich im Umkreis von ca. 5-8 km
<b>Kaufpreis:</b>	<b>EUR 749.000,-</b>
<b>Baujahr</b>	1977
<b>Energetische Daten</b>	Es liegt ein EnergieVERBRAUCHSausweis vor, der abgelaufen ist und sich in Erneuerung befindet. Dieser wird bei Besichtigung vorgelegt. Der bisherige Energieverbrauchskennwert beträgt 223,1 kWh/(m <sup>2</sup> ·a). Energieträger der Heizung ist Heizöl. Das Baujahr der Anlagentechnik ist 2001.
<b>Käufercourtage:</b>	3% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

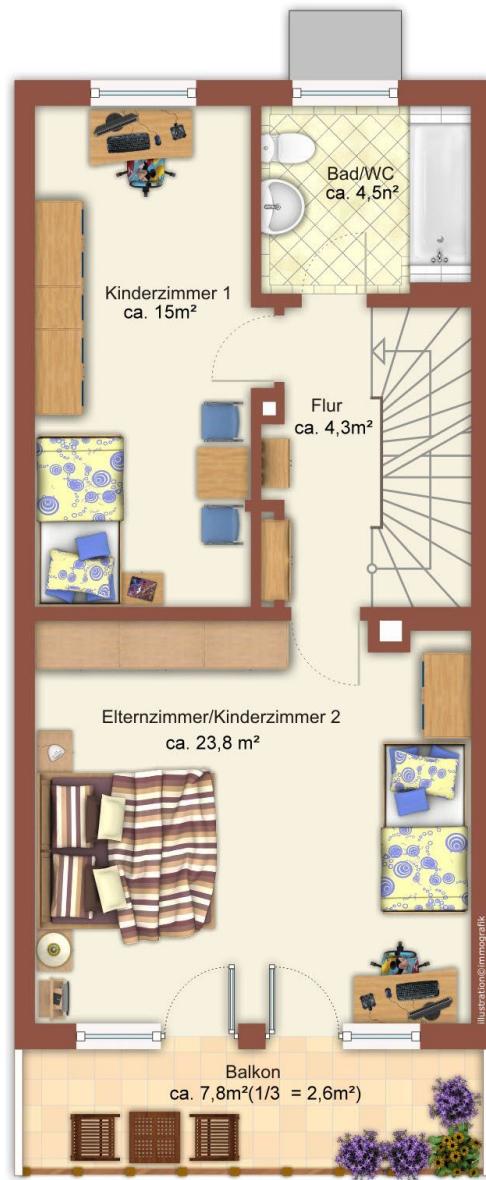


## Grundrisse

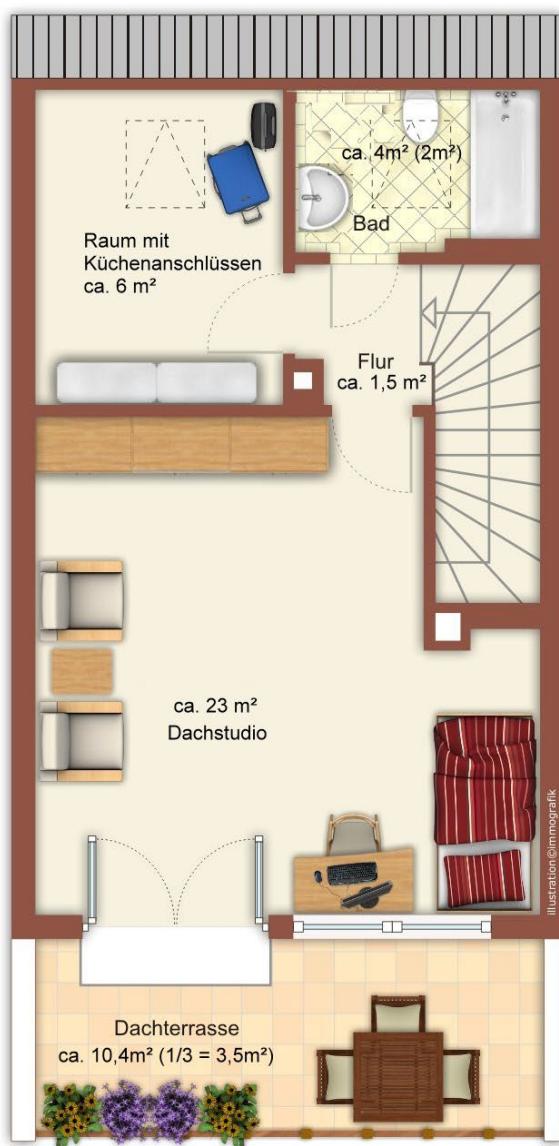
### Erdgeschoss



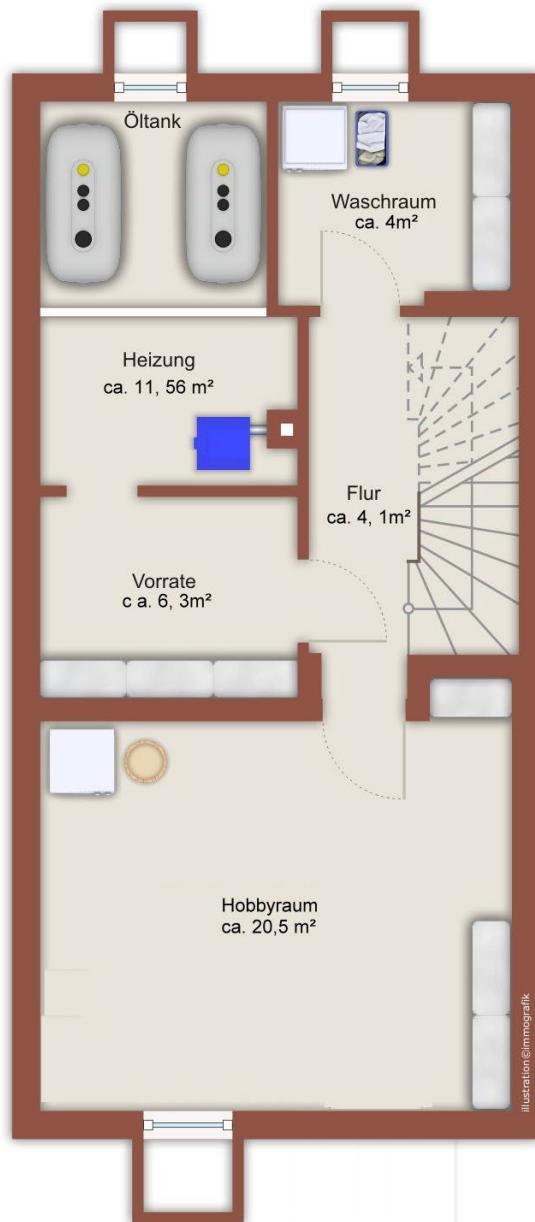
## Obergeschoß



## Dachgeschoss



## Kellergeschoß

**Zur Beachtung:**

Keine Haftung für Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse. Die Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.

**Christine Zapp Immobilien**

Am Königsberg 2 - 82211 Breitbrunn-Ammersee  
Tel. (08152) 983234 Fax 983235  
Mail [Info@Zapp-Immobilien.de](mailto:Info@Zapp-Immobilien.de)