



85540 Haar

Dachterrassenwohnung mit vorzüglichem Grundriss und stylischer Design-Ausstattung



960.000 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

139 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Nutzfläche	139 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	960.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	656 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.11.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.1
Primär-Energieträger	Strom



Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befeuuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Großformatige Fliesen („Atlas Concorde“) in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Marken-Einbauküche (Nolte Küchen), mit nachtblauen Kassettenfronten mit Messing-Stangengriffen, Arbeitsflächen und Rückwand aus Silestone, ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. Kochfeldabzug und Teppanyaki-Grill (Bora), Backofen, Mikrowelle (beides Bosch), Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (beides Gaggenau) und bündig eingelassener Edelstahlspüle (Franke)
- Ensuite-Bad, mit Metrofliesen gestaltet, ausgestattet mit Schreiner-Waschtisch mit Natursteinplatte, bündig eingelassenem Waschbecken (VitrA), beleuchtetem Spiegel, doppelwandiger Gusseisenwanne mit Vintage-Armaturen (Dornbracht „Madison“), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Handtuchwärmer, Lüftung, schwenkbaren Deckenstrahlern, Waschmaschinenanschluss und separatem WC (Laufen)
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit Hansa-Armatur, offener Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Spiegel, Handtuchwärmer und WC (Laufen)
- Weiße Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Möbelbeschläge (Buster & Punch)
- LAN-Verkabelung
- Deckenstrahler in Flur, Küche und Bädern
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und Vorrüstung für elektrische Markisen
- Kellerabteil, ca. 9 m², ausgestattet mit eigener Beleuchtung, Steckdosen und Regalen
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, ca. L 5,10 m x B 2,60 m x H 2,25 m



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines Stadthauses und ist Teil der 2020 fertiggestellten Wohnanlage „Parkside Gronsdorf“. Mit ihrer geschwungenen Fassade und einem grünen Innenhof verkörpert sie anspruchsvolle moderne, städtische Architektur. In lärmschützender Bauweise errichtet und ideal abgeschirmt durch eine Riegelbebauung und eine Lärmschutzwand, die höchste Auflagen an Lärmschutz erfüllt, zeigt sie sich angenehm ruhig.

Auf einer Wohnfläche von ca. 108 m² verteilen sich ein Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite und separatem WC, ein flexibel nutzbares Zimmer und ein Duschbad. Höhepunkt ist die große Dachterrasse, die als sonniges Freiluftparadies zum Entspannen und Genießen unter freiem Himmel einlädt. Wertvollen Stauraum stellt ein Kellerabteil zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze komplettieren das reizvolle Objekt. Bequemen und schwellenfreien Wohnungszugang ermöglicht ein Lift, der von der Tiefgarage bis ins 2. Obergeschoss fährt. Geheizt wird ressourcenschonend mit einer Wärmepumpe.

Die hochwertige Ausstattung vereint Trendgefühle und Wertigkeit. Großformatige Fliesen mit Fußbodenheizung, eine Marken-Einbauküche, durchdachte Schreinereinbauten und stylisches Bad-Design schaffen ein ebenso ästhetisches wie komfortables Wohnumfeld.

Ebenso begeistert die Wohnung mit ihrer gesuchten Lage, nur wenige Schritte von der S-Bahnhaltestelle „Gronsdorf“ und wenige Minuten vom Riemer Park mit Badensee entfernt.

Lage

Im Osten Münchens gelegen, verbindet Haar die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser gesuchten Wohngegend. Hervorzuheben ist die gewachsene, familienfreundliche Infrastruktur, die von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte aller Fachrichtungen bis zu breit gefächerten Sporteinrichtungen reicht. Ein Racket-Park mit Frei- und Hallenplätzen, ein Hallen- und ein Freibad sowie zahlreiche Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Im Wohnquartier befinden sich ein ausgezeichnet sortierter Supermarkt und ein Kindergarten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung im Ortsteil Gronsdorf grenzt direkt an den Münchner Stadtbezirk Waldtrudering und strahlt Gartenstadtcharakter aus. In wenigen Gehminuten erreicht man den weitläufigen Riemer Park, der im Rahmen der Bundesgartenschau 2005 als drittgrößter Münchner Park entstand. Ausgedehnte Grünflächen, attraktive Spielplätze und der Riemer Badensee schaffen ein wahres Freizeitparadies. Auch die Riem Arcaden, ein modernes Shopping-Center mit mehr als 140 Geschäften, sind nur wenige Radminuten entfernt.

Die benachbarte S-Bahn-Station „Gronsdorf“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Eng getaktet, gelangt man mit der S4 und der S6 in ca. 15 Minuten bequem und umstiegsfrei in die Münchner City.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und



Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

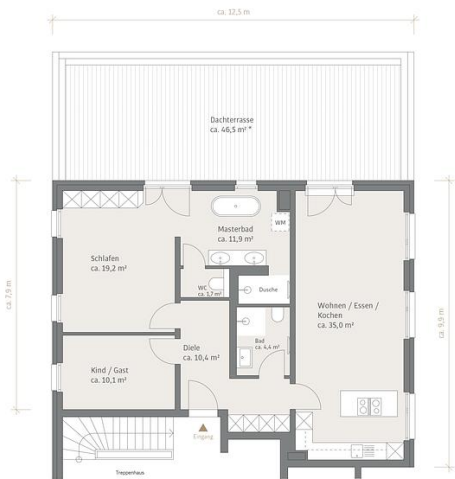












Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Im Exposé beschriebene und hier farblich hervorgehobene Flächen können vom tatsächlichen Grundriss abweichen. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	108,2	31,0	139,2
Diele	10,4		10,4
Kind / Gast	10,1		10,1
Schlafen	19,2		19,2
Masterbad	11,9		11,9
WC	1,7		1,7
Bad	4,4		4,4
Wohnen / Essen / Kochen	35,0		35,0
Dachterrasse zu 1/2	15,5	31,0	46,5
Gesamt	108,2	31,0	139,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,60 m

