



Immobilien Burgstaller

WOHNUNG
82049 PULLACH, WOLFRATSHAUSERSTR. 45 J

4-ZIMMER „HAUS IM HAUS“ – WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN



MIT WENIGEN GEHMINUTEN ZUR S-BAHN UND ALLEN GESCHÄFTEN DES TÄGLICHEN BEDARFS

- » Hier bleiben keine Wünsche offen, treten Sie ein und fühlen Sie sich wohl.
- » Moderne Architektur im Bauhausstil – eine klare Formensprache mit barrierefreiem Zugang erwartet Sie.
- » Ein sehr großer Wohn- Essbereich mit über 50 qm bietet alle Möglichkeiten.
- » Das Kinderzimmer bietet aktuell sogar reichlich Platz für 2 Kinder, ein weiteres Kinderzimmer Büro steht bereit.
- » Das Badezimmer verfügt über Badewanne mit Duschvorrichtung. Boden und abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung sind ebenfalls erneuert.
- » Der Keller bietet Möglichkeiten des Stauraums.
- » Heizungsraum und kleiner Lagerkeller sind untergebracht.
- » Waschmaschine und Trockner finden Platz.
- » Neu: Vissmann Vitorondens 222-F, Speicher 130L, Öl-Brennwertkessel, Neutralisationsanlage Wasserfilter.
- » Der Garten ist komplett neu gestaltet.
- » Uneingeschränkt können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen.
- » Große Terrassen bieten alle Gestaltungsmöglichkeiten, mit Zugang vom Schlafzimmer, wie auch vom Wohnzimmer.
- » An diesen beiden Türen sind elektrische Rollläden angebracht.
- » Eine neu errichtete „Klinker - Steintrennwand“ ist mit einem integrierten Springbrunnen versehen.
- » Die gepflegte Hecke bietet Sichtschutz und ein separater Zugang zum Hof, mit eigenem Stellplatz rundet dieses herrliche Angebot ab.



Südansicht



Hauseingang



Garten



Garten



Wohnzimmer





Schlafzimmer



Esszimmer



Ausstattung:

Für Sie Top Saniert:

- + Entfernung und Entsorgung der alten Küche Fußbodenheizung in
- + Schlafzimmer und Wohnzimmer Entfernung aller Tapeten und
- + Feinspachtelung der Wände Trockenbauarbeiten wie im anliegenden Plan
- + 2 x abgehängte Decke in Bad und Küche
- + Küchenanschluss für neue Küche im Esszimmer (Planung dringend notwendig für Strom und Wasseranschluss) Badrenovierung laut Plan
- + neue Fliesen, Toilette, Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchhalter
- + Fischgrät-Parkett in Eiche mit weißen Holzsockeln in fast allen Räumen, außer Küche und ein Stück vom Flur
- + 4 neue Zimmertüren in Weißlack
- + Elektrisch Anpassungen bei den Räumen, wo es nötig ist (Kinderzimmer, + Schlafzimmer, Küche) einheitliche weiße Steckdosen und Schalter
- + und die versprochene Öl Heizung von Viessmann!



WICHTIGES IM ÜBERBLICK:

Kaufpreis: € 899.000,- incl. Außenstellplatz

Wohnfläche 120 m²

Garten: 200 m²

Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer auf die Terrassen

Baujahr: 1973 komplett renoviert 1996

Zugang zum Keller von der Wohnung

Eigener Haus- Wohnungseingang

Provision: 3,57 % incl. 19 % Mwst.

BURGSTALLER IMMOBILIEN

Dorit Burgstaller

Lena-Christ-Strasse 10

85356 Freising

Fon: 08161 / 989 464 2

Mobil: 0171 / 6 14 38 01

eMail: db@burgstaller-immobilien.de

UID-Nr.: DE 11520860713

Registergericht: Amtsgericht Freising

Kammer: IHK für München und Oberbayern