

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)

## FAMILIENNEST



Ruhige 3 Zimmer - Wohnung  
mit Garten und 2 Sonnenterrassen

Hohentwielstraße 6 in 80993 München

Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

## Sie suchen?

- Eine behagliche 3 Zimmerwohnung
- mit einer Sonnenterrasse
- in einem **überschaubaren Preisgefüge**
- mit vernünftig geschnittenen Räumen,
- eine **solide Bauweise**,
- einen **durchdachten Grundriss**,
- in einer **zentralen, sonnigen, von Grün** bestimmten Lage,
- in einem **harmonischen Wohnensemble**
- und einer **stadtnahen, zentralen Lage**

## All dies finden Sie:

- ca. **87 qm<sup>2</sup> Wohnfläche** und weitere ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- **3 durchdacht geschnittene Zimmer**,
- ein **architektonisch geschickt gestaltetes Wohnensemble**
- einen auch für 3 Personen **passgerechten Grundriss**,
- zwei sonnige **Terrassen nach Süden und Westen**,
- einen **idyllisch angelegten Freibereich mit viel Grün**,
- ein **praktische, ausreichend große Einbauküche**,
- eine **hochwertige** Ausstattung, wie z.B. Fliesenböden,
- einen **vernünftig großen Kellerraum**,
- ein **2002** erstelltes, **in gutem Zustand gehaltenes**, Anwesen,
- eine ideale stadtnahe **Lage**, dennoch **extra ruhig**,
- **ein monatliches Wohngeld von ca. 270,-€**,
- zum erschwinglichen Preis von **320.000,- €**,
- **auf Wunsch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz für 15.000,-€**,
- **zzgl. 3,57 % Courtage incl. MwSt.**
- in der Hohentwielstraße 6 **in München – Moosach**.

## Deshalb:

- **Besichtigen Sie mit uns vor Ort** diese interessante Wohnung,
- verschaffen Sie sich einen **bleibenden Eindruck** und
- **freuen Sie sich** auf Ihren Einzug **im Frühjahr 2013**.

## Die Lage

**Moosach**, am nord-westlichen Zentrumsrand von München gelegen, erfreut sich in den letzten Jahren immer größerer Beliebtheit.

Dies resultiert nicht nur aus der unmittelbaren Nähe zur Stadt München, sondern auch aus der Attraktivität des Umlandes.

In nur 45 Autominuten erreicht man das landschaftlich einmalig schöne Alpenvorland mit all seinen Seen, Wäldern und dem freien Umland.

**Die Wohnung** ist mit dem Wohnraum nach Süden und ausgerichtet und wird durch die umliegenden Gebäudeensemble und von den an die Terrassen angrenzenden Freiflächen und Gärten und dem eingewachsenen Baum- und Buschbestand optisch bestimmt.

Die Sonne findet das ganze Jahr über ihren Weg in die Wohnung und auf die beiden Terrassen (Süd und West) und die davorliegenden Grünflächen.

Das gesamte Wohngebiet ist durch eine großflächige 30-er Zone nicht nur verkehrssicher, sondern trägt darüber hinaus auch zu einer erheblichen akustischen und optischen Verkehrsberuhigung bei.

Die Hohentwielstraße selbst gilt als eine ruhige Anliegerstraße und Einbahnstraße innerhalb einer großflächig angelegten verkehrsberuhigten 30 Km/h - Zone. So können Kinder gefahrlos und schnell den nahe liegenden Kindergarten (teilweise unter 3 Minuten), die Grundschule und die verschiedensten Freizeiteinrichtungen erreichen.

Beste Infrastruktur: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, vom Discounter bis zum kleinen Laden, sind praktischerweise schnell zu Fuß erreichbar.

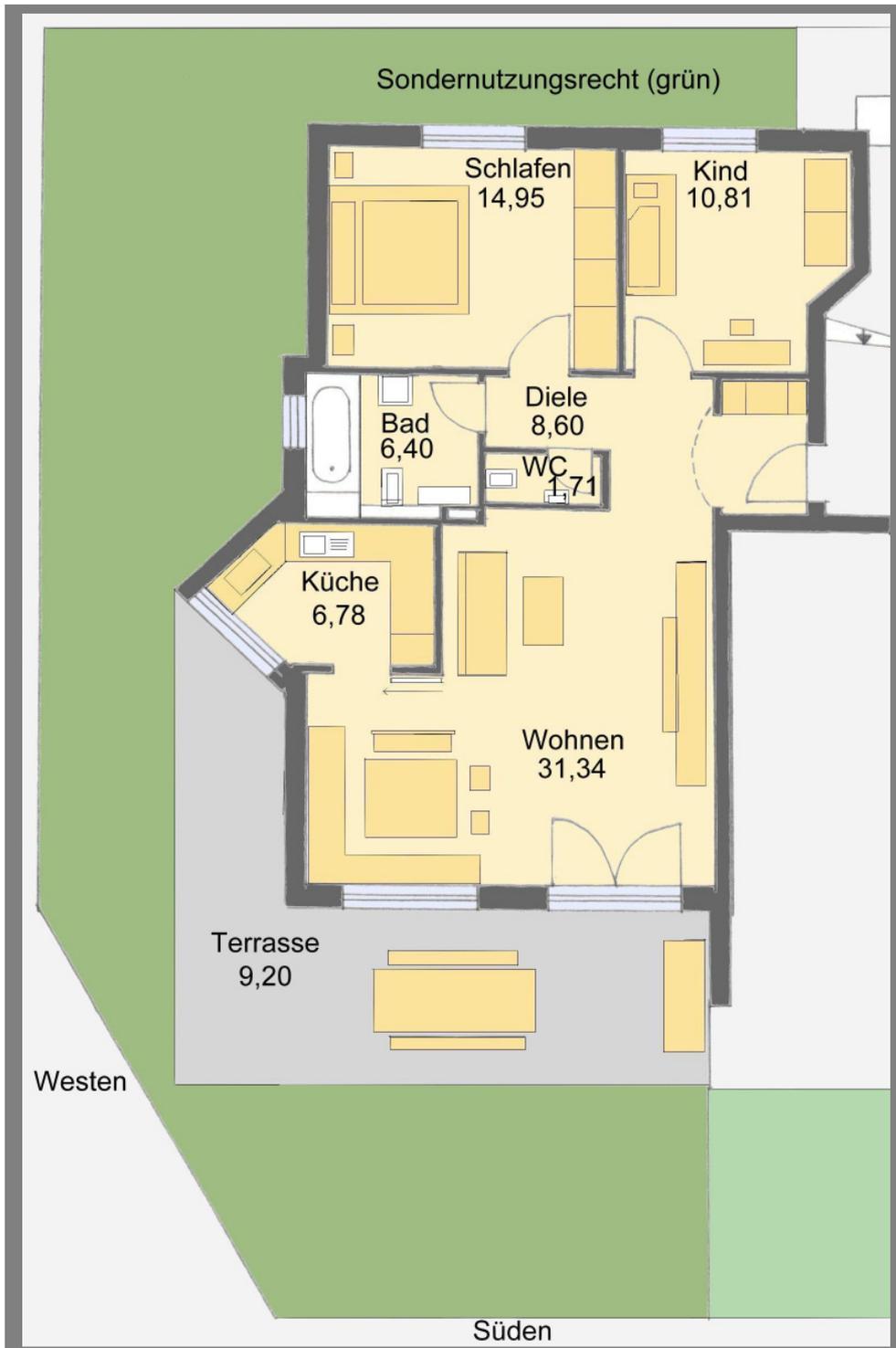
Einen besonders hohen Stellenwert in der Freizeitgestaltung nehmen vor allem die beiden nahe liegenden Seen (Fasanerie- und Feldmochinger See) und das freie Umland ein, welche allesamt mit dem Fahrrad rasch angefahren werden können.

Überhaupt gilt das Fahrrad in dieser Gegend als ein beliebtes Fortbewegungsmittel für Jung und Alt, da man bequem auf einem ausgedehnten Fahrradwegenetz alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen kann.

Die in 10 Minuten zu Fuß erreichbare S-Bahn und auch die U-Bahn bringen Sie rasch in die Münchner City.

Mit dem Auto sind es ebenfalls nur einige Minuten zum Mittleren Ring, in die Innenstadt und zum Autobahnring nach Westen, Norden und in den Süden.

## Der Grundriss



Die in einem sehr guten, fast neubauähnlichen Zustand gehaltene Wohnung ist an den Böden im Wohnzimmer, Küche und Diele homogen gleich in warmem Tönen gefliest. In den Schlafräumen fand ein pflegeleichter, robuster Laminatboden Einzug.

Das Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC kann auch noch nachträglich mit einer separaten Dusche ausgestattet werden. Durch das große Fenster und die hellen, freundlichen Fliesen kommt hier kein Gefühl der Enge auf.

Neben den zwei Terrassen nach Süden und Westen gibt es einen eigenen Garten, welcher unmittelbar an einen unauffälligen Gemeinschaftsspielplatz mit Sandkasten angrenzt und somit praktischerweise direkt genutzt werden kann, ohne um das Anwesen zu müssen. Die Terrassen werden von einer zur ausschließlichen Nutzung dienenden Grünfläche umgeben. Ebenfalls sehr praktisch und charmant ist ein angelegtes Gemüse- und Blumenbeet und ein von Steinen eingeschlossen Hochbeet welches das Gemeinschaftseigentum vom Nachbarn abgrenzt. Im Sommer ist der Garten durch die angrenzenden Büsche und Bäume fast uneinsehbar. Perfekt ist die Aufteilung der Terrassen nach zwei Himmelsrichtungen - so bleibt immer an heißen Tagen eine Seite mit kühlerem Schatten bestehen.

Zur Wohnung gehört neben einem großen Kellerabteil auch ein Waschplatz für die eigene Waschmaschine und den Trockner.

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

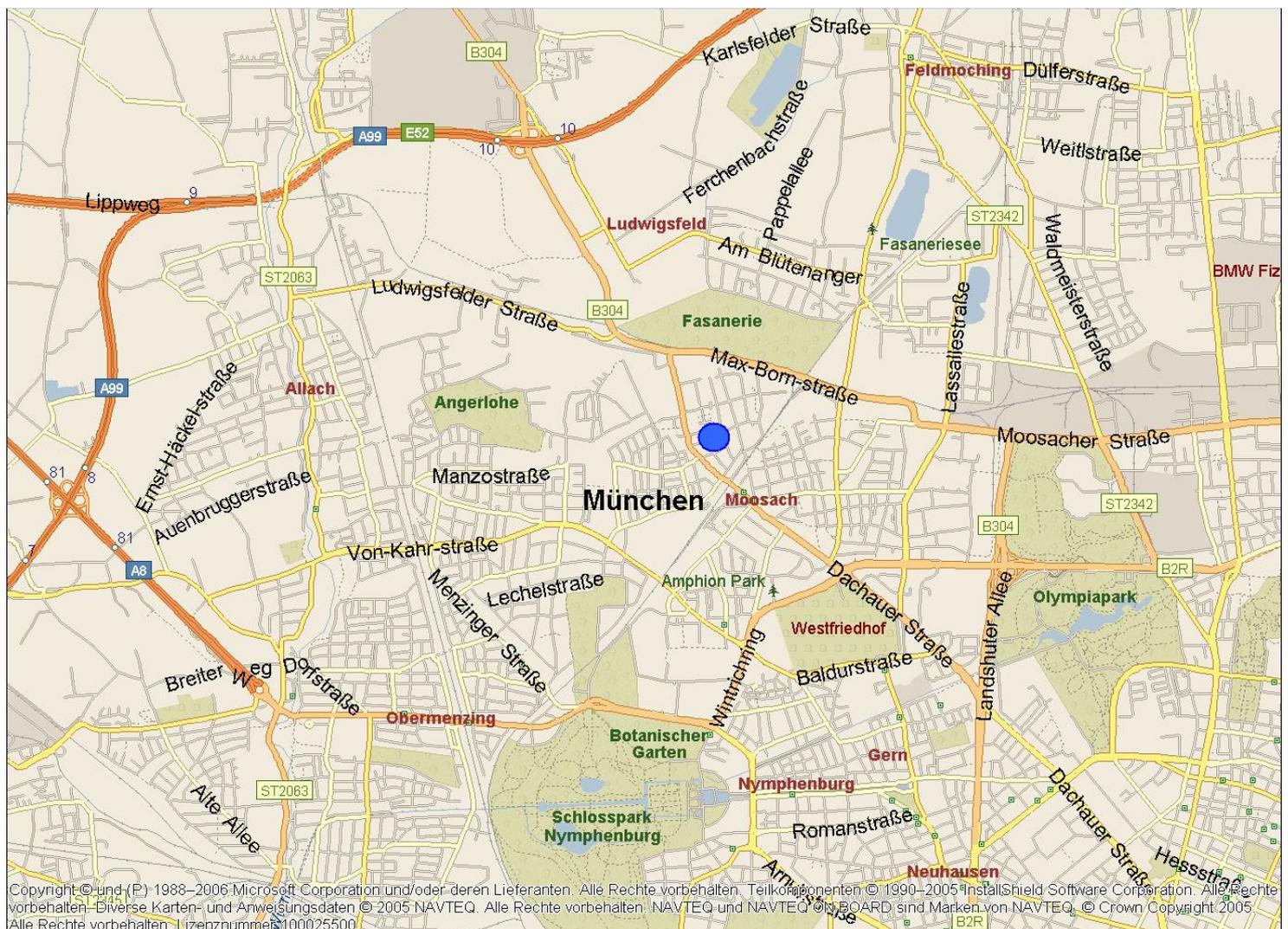
Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: info@heim-und-leben.de

Internet: www.heim-und-leben.de

Die Hohentwielstraße – am nordwestlichen Zentrumsrand Münchens, ruhig und grün gelegen



Copyright © und (P) 1988–2006 Microsoft Corporation und/oder deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. Teilkomponenten © 1990–2005 InstallShield Software Corporation. Alle Rechte vorbehalten. Diverse Karten- und Anweisungsdaten © 2005 NAVTEQ. Alle Rechte vorbehalten. NAVTEQ und NAVTEQ ON BOARD sind Marken von NAVTEQ. © Crown Copyright 2005. Alle Rechte vorbehalten. Lizenznummer 100025500

Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

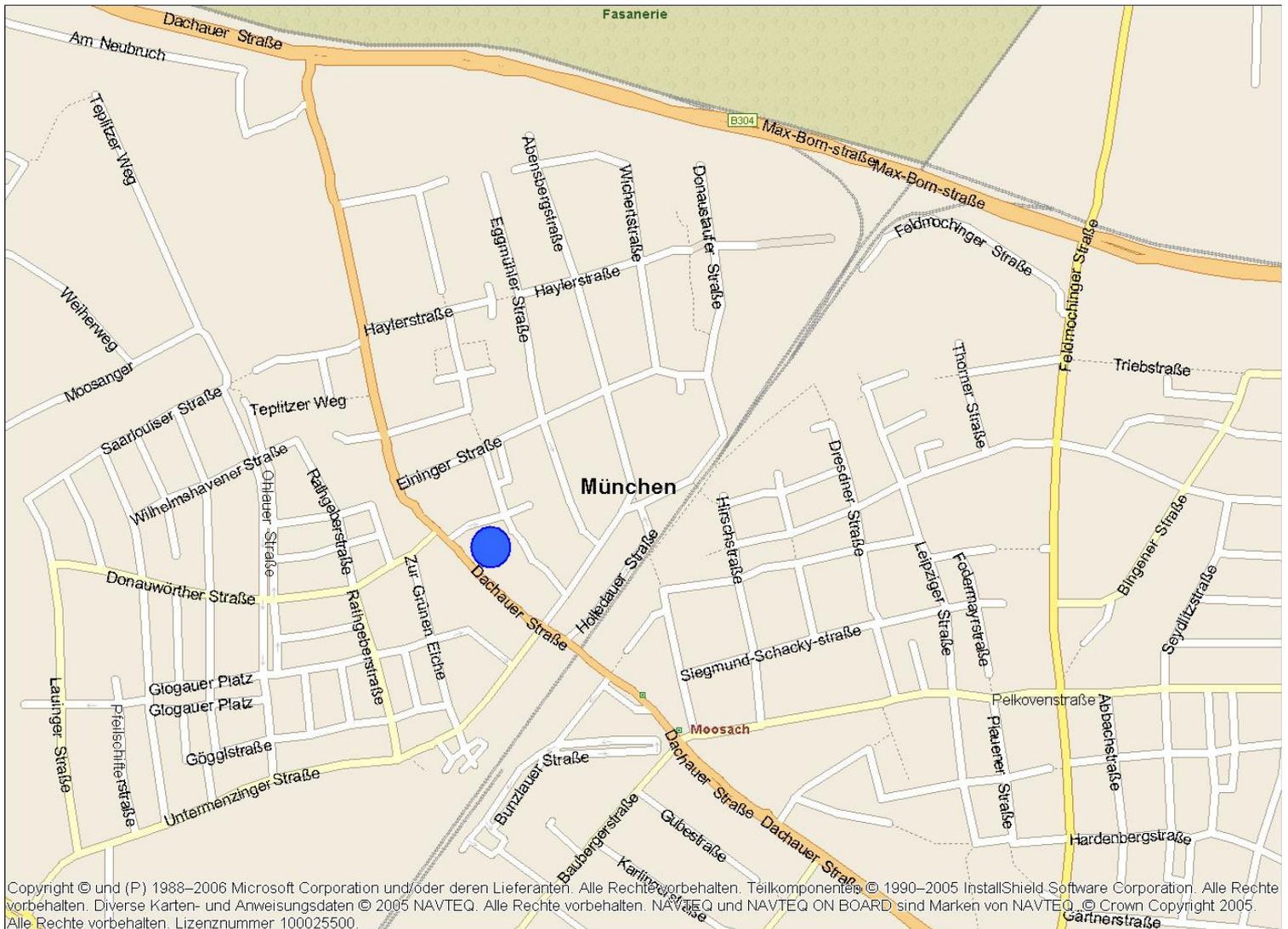
Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: info@heim-und-leben.de

Internet: www.heim-und-leben.de



Verkehrsberuhigt  
und sicher



Copyright © und (P) 1988–2006 Microsoft Corporation und/oder deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. Teilkomponenten © 1990–2005 InstallShield Software Corporation. Alle Rechte vorbehalten. Diverse Karten- und Anweisungsdaten © 2005 NAVTEQ. Alle Rechte vorbehalten. NAVTEQ und NAVTEQ ON BOARD sind Marken von NAVTEQ. © Crown Copyright 2005. Alle Rechte vorbehalten. Lizenznummer 100025500.

Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

Registergericht München HRB 83605 Geschäftsführer: Norbert Gruber

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)

## Eindrücke vom Äußeren



Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)



Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

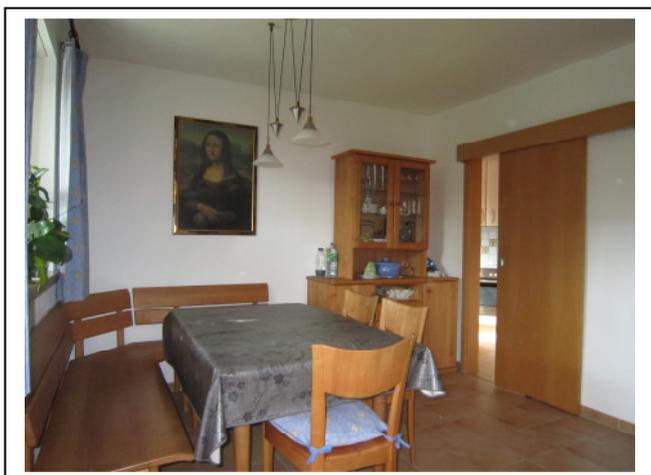
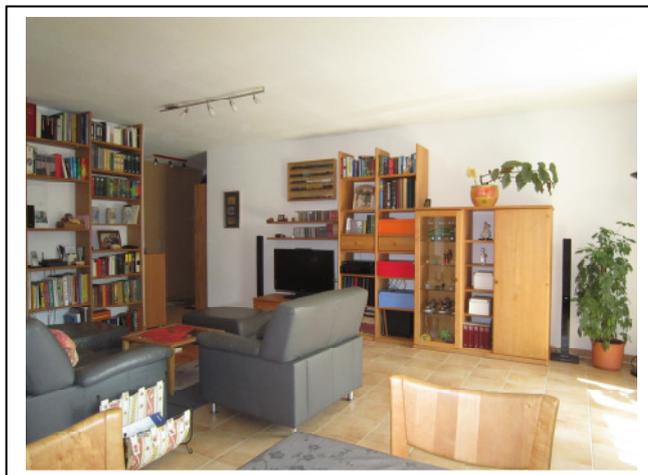
Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)

## Weitere Eindrücke vom Inneren



Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

# HEIM & LEBEN

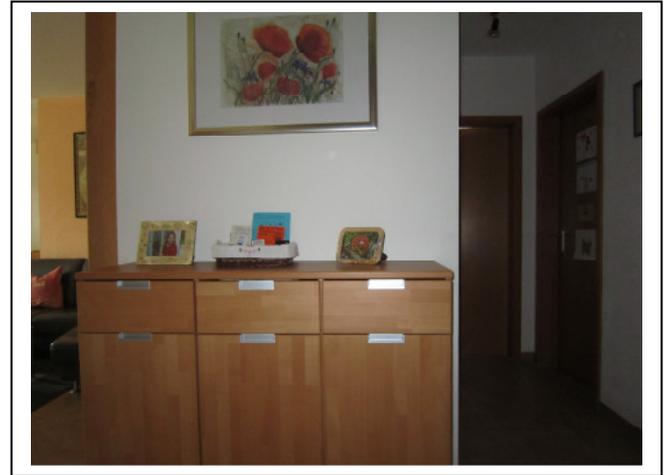
Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)



**Wir kümmern uns**

## Finanzierung

Sollten Sie Fragen zur Abwicklung des Ankaufes oder zur Finanzierung der Wohnung haben, so sprechen Sie uns hierauf gerne an.

Wir entwickeln für Sie ein auf Sie und ihre Wünsche zugeschnittenes Finanzierungsmodell und arbeiten hierbei mit vielen Bankinstituten und Bausparkassen zusammen.

Nutzen Sie die Gunst der Stunde und sichern Sie sich niedrige Zinsen und eine auf Jahre hin gesicherte günstige Finanzierung, welche die notwendigen Freiräume ermöglicht, welche man als Käufer benötigt.

In einem persönlichen Gespräch wägen wir mit Ihnen alle Finanzierungsmöglichkeiten und eventuell mögliche Risiken ab und passen die monatliche Belastung Ihren persönlichen Verhältnissen an.

## Kapitalanlage

Sollten Sie dieses gerade auch zur Vermietung perfekt geeignete Objekt zur Kapitalanlage erwerben, so suchen wir gerne die passenden und solventen Mieter und schließen fachgerecht die entsprechenden Verträge.

Selbstverständlich führen wir auch die Übergaben und Abnahmen für Sie aus und stehen rechtssicher für alle Fragen rund um die Vermietung zur Verfügung.

Gerne verbleiben die jetzigen Eigentümer gegen Zahlung der ortsüblichen Miete nach Kaufpreiszahlung noch bis zum Frühjahr 2013 wohnen. So sichern Sie sich die derzeit außergewöhnlich niedrigen Zinsen ohne die üblichen Bereitstellungsgebühren zu bezahlen.

Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung

# HEIM & LEBEN

Immobilienvermittlungs GmbH

Telefon 089 / 600 79 76 – 0

Telefax 089 / 600 79 76 - 7

Mail: [info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)

Internet: [www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)

## Die Umgebung – alles vor Ort



Seit über 25 Jahren  
Kompetenz in

Verkauf  
Bewertung  
Bausparen

Vermietung  
Finanzierung  
Versicherung