

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

**Idyllische 3-Zimmer Wohnung mit 140m<sup>2</sup> Garten,  
Wärmepumpe und TG Wallbox (München-Ludwigsfeld)**



Objekt-Nr. **OM-289053**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **720.000 €**

Am Eisfeld 5  
80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der moderne Gebäudekomplex wurde 2021 unter dem Namen „4-Elemente Ludwigsfeld“ erbaut und soll das Neue Ludwigsfeld darstellen.

Es erwartet Sie eine helle, barrierefreie Wohnung mit Ihrer sehr vorteilhaften Aufteilung und einer durchweg hochwertigeren Ausstattung.

Die Wohnung umgibt ein 140m<sup>2</sup> großer Garten, inkl. Terrasse in Süd/West Ausrichtung. Ein Aufzug ermöglicht es Ihnen, von der Tiefgarage oder dem Keller, Gegenstände in Ihre Wohnung zu transportieren.

Ein großer Fahrradkeller, sowie zwei kleine Spielplätze sind auch vorhanden.

Über eine energieeffiziente und zukunftsweisende Bauweise, sowie die Realisierung einer Erdwärmepumpe sind keine energetischen Sanierungen in den nächsten Jahren notwendig. Weiterhin sind die Kriterien der Energieklasse A+ erfüllt, sodass die monatlichen Nebenkosten deutlich unterhalb des marktüblichen Durchschnittes liegen.

## Ausstattung

- helle, freundliche Räume mit bodentiefen Fenstern
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung
- Hochwertige Sanitärausstattung von Villery&Boch,
- Handtuchheizkörper und Badmöbel
- Finnische Sauna zum Entspannen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Deckenhoher Einbauschränk im Schlafzimmer
- Video-Gegensprechanlage
- hochwertige Markenküche mit energieeffizienten Geräten
- freistehende Kücheninsel
- Privatgarten mit überdachter Terrasse und Lounge Bereich (140 m<sup>2</sup>)
- Süd-West Ausrichtung
- TG-Einzelstellplatz mit Wallbox
- Großer, geräumiger Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Im Grundriss ist eine Abstellkammer im Wohn-Essbereich eingezeichnet, um den Wohn-Essbereich zu vergrößern, haben wir auf diese Abstellkammer verzichtet.

Eine Badewanne wie im Grundriss angezeigt ist nicht vorhanden. Wir haben uns für eine geräumige Dusche und eine finnische Sauna entschieden. Die Anschlüsse für eine Badewanne wären vorinstalliert.

Nicht zu vergessen, sehr sehr freundliche Miteigentümer!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen, idyllischen nordwestlichen Stadtteil München-Ludwigsfeld. Viel Natur, sowie die drei künstlich angelegten Badeseen: Feldmochinger, Fasanerie, Lerchenauer See und ein ausgewiesener Hunde See laden zum verweilen ein. Die nahegelegenen überdachten Bushaltestellen bringen die perfekte Anbindung an das Münchner S- und U-Bahn Netz.

- Bushaltestelle 130m
- Bio Bauer 130m
- Kinderkrippe 300m
- Autowerkstatt Vergölst 320m
- Das Schreder Hotel 350m
- Campingplatz 700m
- Supermärkte 1,5km
- MTU 1,5km
- S- Bahn Richtung Flughafen 3km
- S-Bahn/ U-Bahn, Tram alle Richtungen 5km
- BMW- Welt, Olympiapark 6,9km

Die Fahrradwege zu diesen Zielen sind super angelegt und meist im Grünen zu befahren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn/ Essbereich



Wohn/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad/Sauna

# Exposé - Galerie



Bad



Terrasse/Lounge Bereich

# Exposé - Galerie



Garten/ Süd-West Ausrichtung



Garten/ Süd Ausrichtung



TG Einzel-Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

4  
ELEMENTE

Das Neue Wohnen in München-Ludwigsfeld

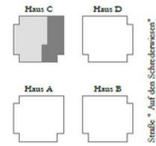


## Haus C | Erdgeschoss | Wohnung 15 barrierefrei

### Flächen

Wohnen / Kochen	ca. 39,02 m <sup>2</sup>
Bad (barrierefrei)	ca. 7,84 m <sup>2</sup>
Schlafen (barrierefrei)	ca. 16,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,30 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,25 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt (ca. 12,61 m <sup>2</sup> , 50%)	ca. 6,31 m <sup>2</sup>
Kellerboden (Nutzfläche)	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	ca. 82,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	ca. 18,62 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche gesamt	ca. 101,25 m <sup>2</sup>
Gartenanteil incl. Terrasse	ca. 140 m <sup>2</sup>

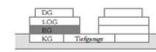
### Übersichtsplan



### Legende

HRK	Handbuch-Hängelregal
DU	bedingte Dache
BV	Balkenverleimung
HKV	Hauskammer
WA	Wasser-/Abwasserleitungen
S	Balkendeckelung
ASD	abgehängte Decke

### Geschoss



### Maßstab



### Orientierung



Grundriss

4  
ELEMENTE

Das Neue Wohnen in München-Ludwigsfeld

## Freiflächenplan | Häuser A-D



### Orientierung



### Maßstab



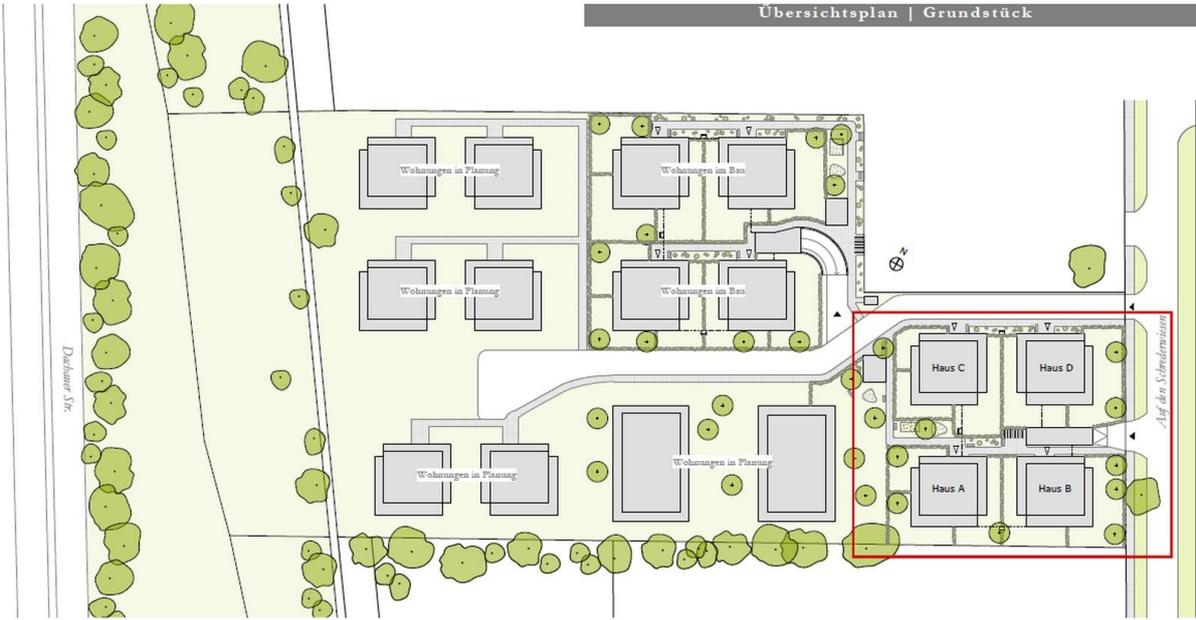
Freiflächenplan

# Exposé - Grundrisse

4  
ELEMENTE

Das Neue Wohnen in München-Ludwigsfeld

Übersichtsplan | Grundstück



Orientierung



Maßstab

0m 10m 20m

Übersichtsplan