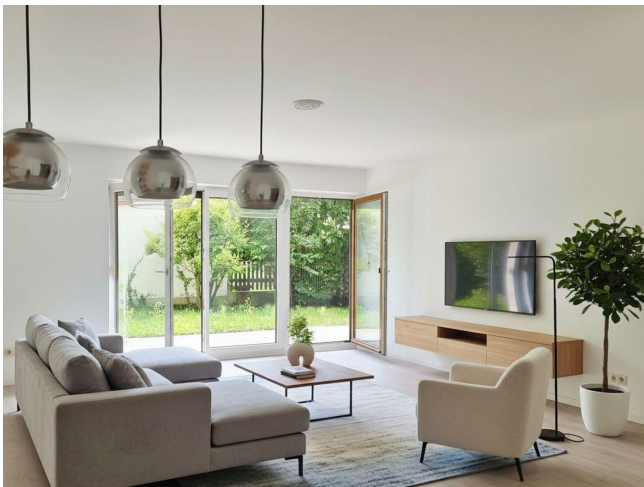


Exposé

Terrassenwohnung in München

Ruhige, sonnige 2-Zimmer Gartenwohnung - 59 qm - mit Südterrasse im Münchner Norden



Objekt-Nr. OM-390819

Terrassenwohnung

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Christina Bressendorf

80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	106,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung bietet einen durchdachten Grundriss mit Ausrichtung nach Süden. Der allein nutzbare Gartenanteil inkl. Terrasse beträgt ca. 64 m².

Die Wohnung ist frisch renoviert und ab sofort bezugsfrei.

Mit einer Wohnfläche von 59 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Der geräumige Flur hat einen praktischen Einbauschränk für Vorräte und Garderobe. Von hier aus betritt man das Badezimmer und den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über einem großen modernen Kleiderschrank. Im gesamten Wohnbereich (ca. 27 m²) ist ein stilvoller, hellgrauer Vinylboden verlegt. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Charmante 2-Zimmer Gartenwohnung (ca. 59 m²)
- Allein nutzbarer Garten mit ca. 64 m² (Sondernutzungsrecht) und sonniger Südterrasse
- Frisch renoviert & ab sofort bezugsfrei
- Heller Wohn- und Essbereich (ca. 27 m²) mit hellem Vinylboden
- Einbauküche mit Geräten im Preis inklusive
- Platzsparende Fußbodenheizung in allen Räumen
- Praktischer Einbauschränk im Flur
- Ruhige und sonnige Lage im aufstrebenden Münchner Norden (Milbertshofen)
- Hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung (fußläufig)
- Top ÖPNV-Anbindung (Bus & U-Bahn)
- Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern (BMW, Knorr-Bremse etc.)
- Hoher Freizeitwert durch Olympiaparknähe

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

Eigener Garten: Genießen Sie den direkten Zugang zum idyllischen Garten zu Ihrer alleinigen Nutzung. (Sondernutzungsrecht)

Flur: Der geräumige Flur bietet viel Stauraum – hinter einer Schiebetüre sind Regale und eine Garderobe eingebaut.

Wohn- und Essbereich: Der helle Wohnbereich (ca. 27 m²) ist das Herz der Wohnung. Mit den großen raumhohen Glastüren und dem modernen hellgrauen Vinylboden, strahlt der Raum Eleganz aus und bietet ausreichend Platz für Ihre Gestaltungsideen.

Küche: Die helle Einbauküche in Eiche-Optik verfügt über einen Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank.

Schlafzimmer: Das Schlafzimmer mit dem hochwertigen Kleiderschrank, ist ein gemütlicher Rückzugsort, es besteht auch ein direkten Zugang zur Terrasse.

Badezimmer: Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Dusche, Waschbecken und WC. Die Wände und der Boden sind in hellem beige gefliest. Es besteht die Möglichkeit das Bad nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

In allen Räumen befindet sich eine Strom betriebene Fußbodenheizung: Günstiger Strom Tag/ Nacht-Tarif der Stadtwerke München.

Gleichmäßige Wärmeverteilung ohne sichtbare Heizkörper, angenehmes Innenraumklima, Thermostate je Zimmer ermöglichen eine flexible, bedarfsgerechte Beheizung.

Platzvorteil Fußbodenheizung: Bodenbeläge bleiben uneingeschränkt nutzbar.

Service und Gemeinschaft: Ein gepflegter Waschkeller mit Waschmaschine, Trockner und ein großzügiger Trockenraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Keller: Ein eigener Kellerraum, ca. 7 qm bietet zusätzlichen Stauraum und ist bequem über die Tiefgarage, das Treppenhaus oder mit dem Lift erreichbar. In der Tiefgarage ist ein gemeinschaftlicher Fahrradraum vorhanden.

Tiefgarage: Duplex-Stellplatz – oben (nicht im Kaufpreis enthalten).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die Gartenwohnung liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Umfeld in München Milbertshofen. Die gepflegte Wohnanlage, bestehend aus 16 Wohnungen, (Baujahr 1985) liegt in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie BMW, Knorr-Bremse und Unternehmen der Mobilitäts- und IT-Branche.

Einkaufsmöglichkeiten:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und viele Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bus-Haltestelle Anhalter Platz ist nur 4 Minuten zu Fuß entfernt, in ca. 10 Minuten gelangt man zur U-Bahn Haltestelle Frankfurter Ring. Von hier aus hat man direkte Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen, zum Olympiapark und dem Münchner Zentrum. Für Autofahrer ermöglicht der schnell erreichbare Frankfurter Ring eine unkomplizierte Anfahrt zu den umliegenden Autobahnkreuzen.

Freizeit und Erholung:

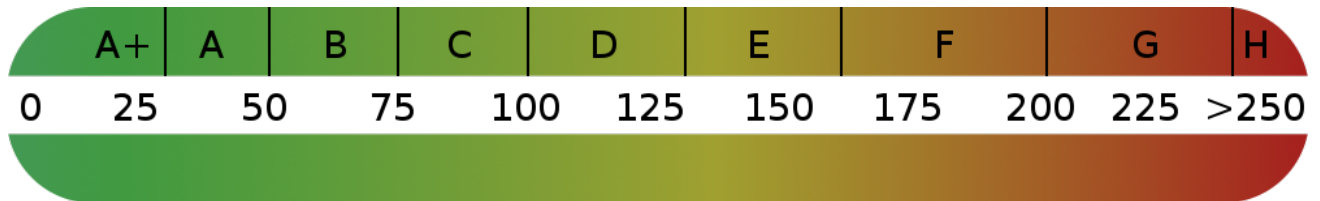
Die Lage der Wohnung garantiert einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Olympiapark bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, sowie kulturelle Veranstaltungen, ideal für Familien und Sport- und Kulturbefragte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten mit Südausrichtung

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche

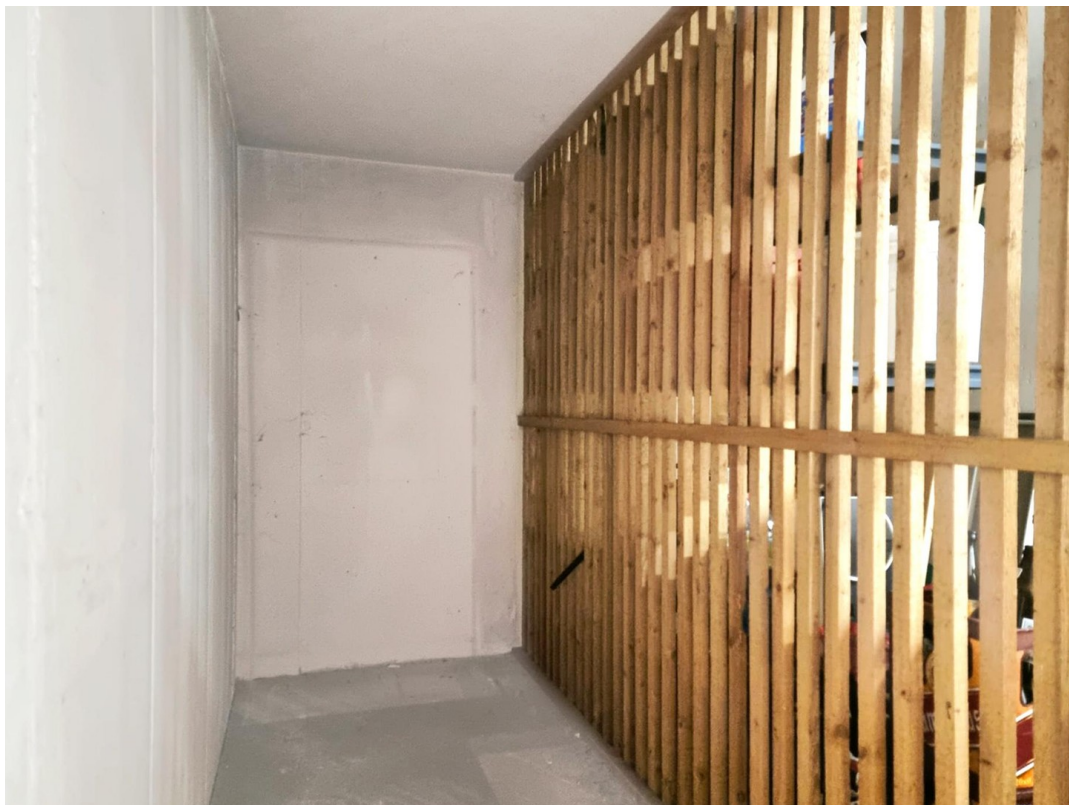


Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Garten



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Tiefgarage Duplex Stellplatz



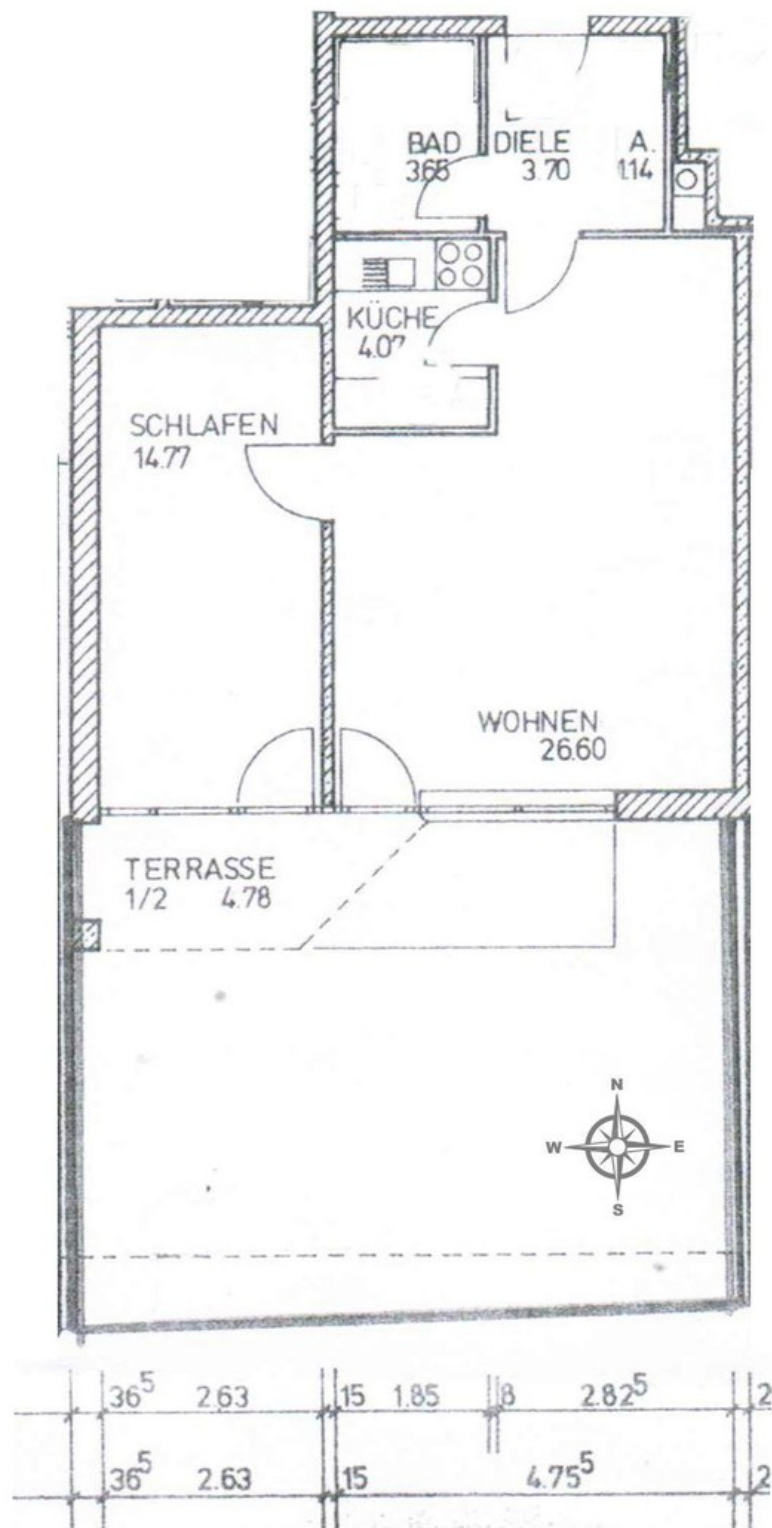
Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



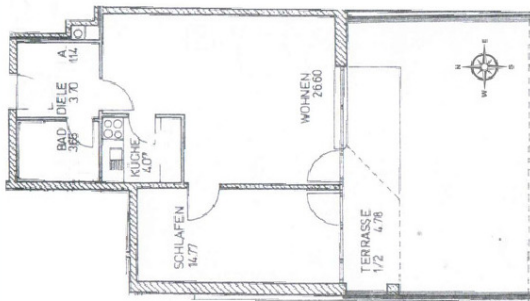
Grundriss

Exposé - Grundrisse

RUHIGE, SONNIGE 2-ZIMMER GARTENWOHNUNG

IHR NEUES ZUHAUSE
IM MÜNCHNER NORDEN

KAUFPREIS: 480.000 €



OPTIMALE SONNIGE LAGE

Diese attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung - 59 m² im Münchner Stadtteil Milbertshofen bietet einen durchdachten Grundriss mit Ausrichtung nach Süden. Der allein nutzbare Gartenanteil (inkl. Terrasse) beträgt ca. 64 m².

Die Wohnung ist frisch renoviert und ab sofort bezugsfrei.

OBJEKT ÜBERBLICK

- Heller Wohn- und Essbereich (ca. 27 m²) mit modernem Vinylboden
- Schlafzimmer mit Zugang zum Garten
- Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Platzsparende Fußbodenheizung in allen Räumen
- inkl. Tiefgaragenstellplatz - Duplex oben
- Hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung
- Top ÖPNV-Anbindung (Bus & U-Bahn)
- Hoher Freizeitwert durch Olympiaparknähe

VEREINBAREN SIE GERNE EINEN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

Christina Bressendorf
0176 61 671 964
cvb@virtual-surfers.com

VON PRIVAT - OHNE MAKLER



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 25.03.2029

Registriernummer²

BY-2019-002610692

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bertholdstr. 25, 80809 München		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1985		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.060,0 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Energieberatung Huber
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Huber
Brunnenstraße 2a
82294 Oberschweinbach

26.03.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

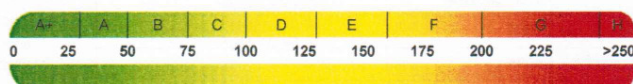
Registriernummer ²

BY-2019-002610692

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

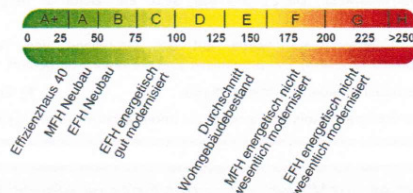
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

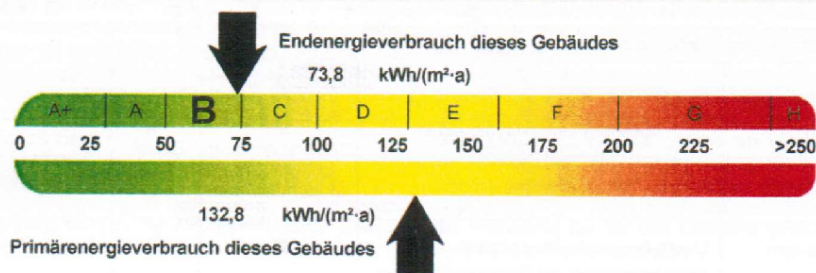
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2019-002610692

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

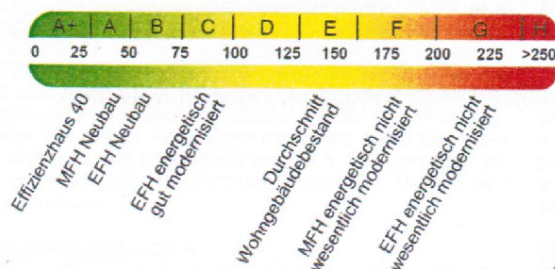
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Strom	1,80	227536	63600	163936	1,04

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2019-002610692

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungstausch	Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage mit Brennwertnutzung	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberatung Huber, Dipl.-Ing. (FH) Stefan Huber
Brunnenstraße 2a, 82294 Oberschweinbach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises