

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Reihenmittelhaus, Smartes Wohnen in Bestlage – Kompakt, Vernetzt, Lebenswert



Objekt-Nr. OM-402200

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.035.000 €**

Friedenspromenade 7a  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	100,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	132,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	171,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Werden Sie Teil einer attraktiven Nachbarschaft in einem Haus, das durch eine moderne Raumaufteilung und hohe Lebensqualität überzeugt. Dank der idealen Infrastruktur erreichen Sie Ihre Ziele in kürzester Zeit, während weitläufige Freizeitangebote direkt vor Ihrer Haustür für den nötigen Ausgleich sorgen. Hier trifft urbane Dynamik auf entspanntes Wohngefühl.

Das Reihemittelhaus, Baubeginn 2008, Fertigstellung 2009, ist in massiver Ziegelbauweise erstellt worden

Es ist Teil eines Dreispänners. Bei den benachbarten Häusern handelt es sich um DHH, Einfamilienhäuser

Die Wfl beträgt insgesamt 132m<sup>2</sup>, die Nfl beträgt 171m<sup>2</sup> insgesamt.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, die Einbauküche mit Glasschiebetür zum Wohn-, Essbereich

Von dem hellen Wohnzimmer mit Kaminanschluss führen zwei bodentiefe Doppelflügeltüren zu Terrasse, Garten

Das Obergeschoss bietet ein Zimmer ebenfalls mit zwei bodentiefen Doppeltüren sowie ein weiteres Zimmer.

Das Bad ist mit Wanne und separater Dusche ausgestattet.

Die beiden hellen Zimmer im Dachgeschoss zeichnen sich durch besonders grosse Dachgauben aus

Es sind Unterboden alle Wasseranschlüsse für ein weiteres Bad hier vorhanden

Im Untergeschoss befinden sich der Hobby-, Gästeraum mit Parkett, Fussbodenheizung und zwei grossen Oberlichtfenstern, der Keller, der grosse Wasch-, Werkraum sowie die Heizungsanlage (welche platzsparend unter der Treppe angebracht ist)

Energieausweis vorhanden, Energieklasse B: 72kWh/(m<sup>2</sup>a)

Der Schornstein ist zweizügig, d.h. der Einbau einer zweiten Heizanlage z.B. einer Heizung mit Wärmepumpe oder Holzpellets ist ohne weiteres möglich (zusätzlich zu der bestehenden Gasheizung).

## Ausstattung

Die Ausrichtung des Hauses ist Süd-Westen

Alle Räume im Haus sind mit Fußbodenheizung ausgestattet

(ausser Keller und Wasch-, Werkraum)

Alle Räume mit elektrischen Rolläden

Im Eingangsbereich, Küche, Bad, Gäste-WC und Keller: helle Fliesen

in allen anderen Räumen inkl. Fluren: heller Parkettboden

Die Terrasse ist überdacht, jedoch nicht geschlossen

Bei der Garage handelt es sich um eine Einzelgarage (Garage ist im Preis enthalten)

Real geteiltes Grundstück

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Haus befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Waldtrudering

Die nächste Bushaltestelle Am Hochacker (3 Buslinien) ist 100m entfernt.

Von hier aus erreicht man zwei U-Bahn- und zwei S-Bahnstationen (in 5, 10 min).

Ebenfalls 100m entfernt ist der Waldtruderinger Forst, Landschaftsschutzgebiet

Kita, Kindergarten, Schulen im Umkreis von 800m

Zu den Geschäften des täglichen Bedarfs je 800m (zwei verschiedene Möglichkeiten)

weiteres Einkaufszentrum 1,2km

Life München und PEP Einkaufszentren je 2,5km (bzw. 6, 8 min mit Bus)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach innen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Esszimmer



Küche, Flur, Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach aussen



Keller, Heizung, Hobbyraum



# Exposé - Galerie



Wasch-, Werkraum



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe DG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG

zu Außenfühler

Entw. WC EG,  
Bad OG  
Entl. über Dach

BRH 173.5

BRH 173.5

RRÖ

DD 15/15

DN 100

HK 22/900/1100  
Radel

- 2.915 OKFB  
- 2.975 OKRF

230

Leitung unter der  
Decke verziehen

Wasser

Gas

DD 15/15  
Entw. WT EG

TSG Z1

WS 50/raumhoch

GL

Keller / HA  
15.74 m<sup>2</sup>  
16.05 m

88.5  
228.5

DD 50/15  
Versorgung  
Heizung  
Solar  
Elektro

EG

Treppe  
3.98 m<sup>2</sup>

60

88.5  
228.5

95

155

Flur  
3.97 m<sup>2</sup>  
9.39 m

FBH  
1 Heizkreis  
RA 15 cm  
RL 40 cm

Keller  
5.80 m<sup>2</sup>  
9.92 m

88.5  
228.5

GL

170

230

Hobby  
15.74 m<sup>2</sup>  
16.05 m

FBH  
1 Heizkreis  
RA 15 cm  
RL 105 cm

PT  
DD 47/76  
Kamin

Fußbodenverteiler  
3 Gruppen  
Montage im Kombi  
AP Kasten  
BH/T 46 cm / 70 cm / 15 cm

Gasbrenn-  
wertkessel

S120  
120 l  
h=95.6cm  
ø51.2cm

- 2.815 OKFB  
- 2.975 OKRF

DK

D

DK

D

Fenster ohne Rollläden!

BRH 100  
RK

BRH 100  
RK

RRÖ

10

24

17.5

24

307.5

1099

24

341

17.5

24

341

10

24

74

151  
126

36.5

151  
126

84

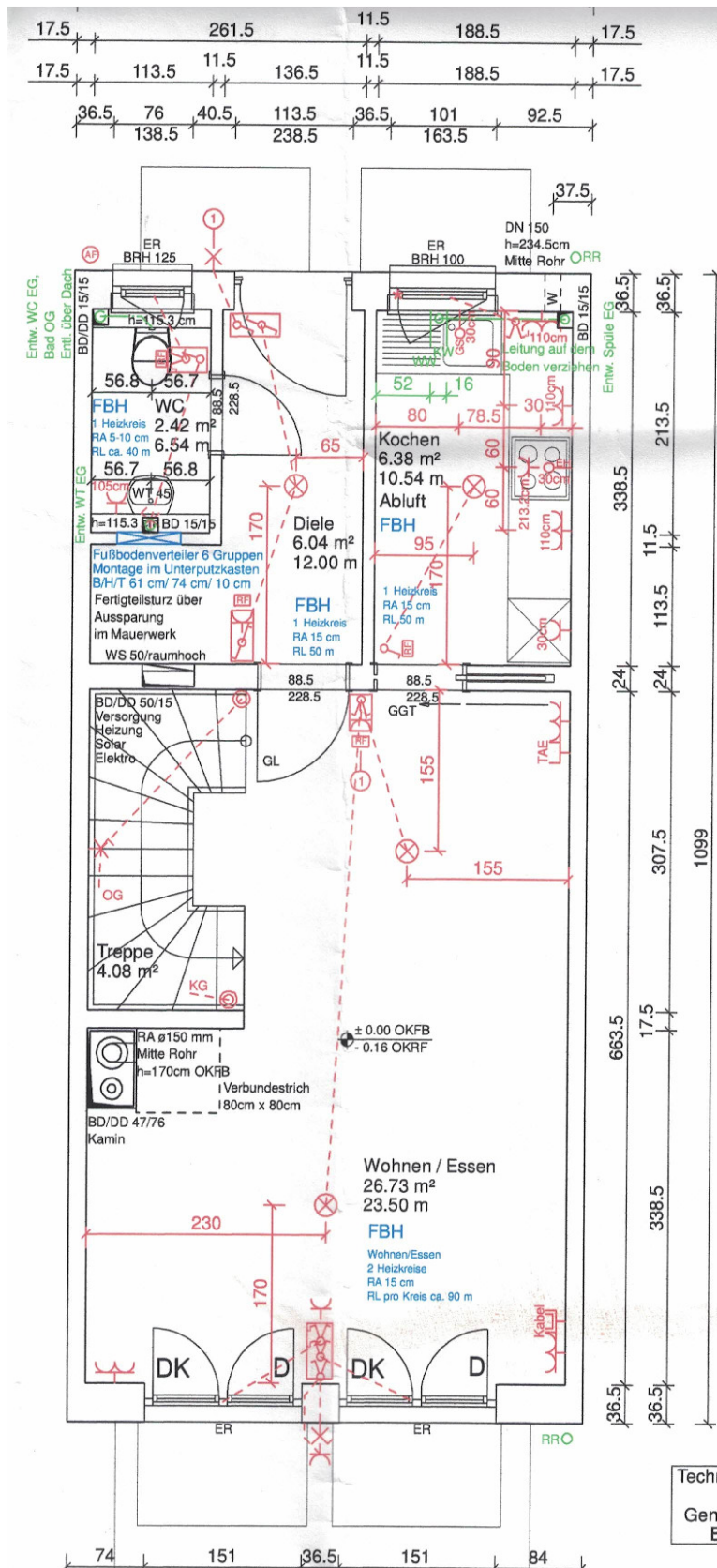
17.5

461.5

17.5

Technische Änderungen  
vorbehalten.  
Genaue Maße sind am  
Bau zu nehmen.

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

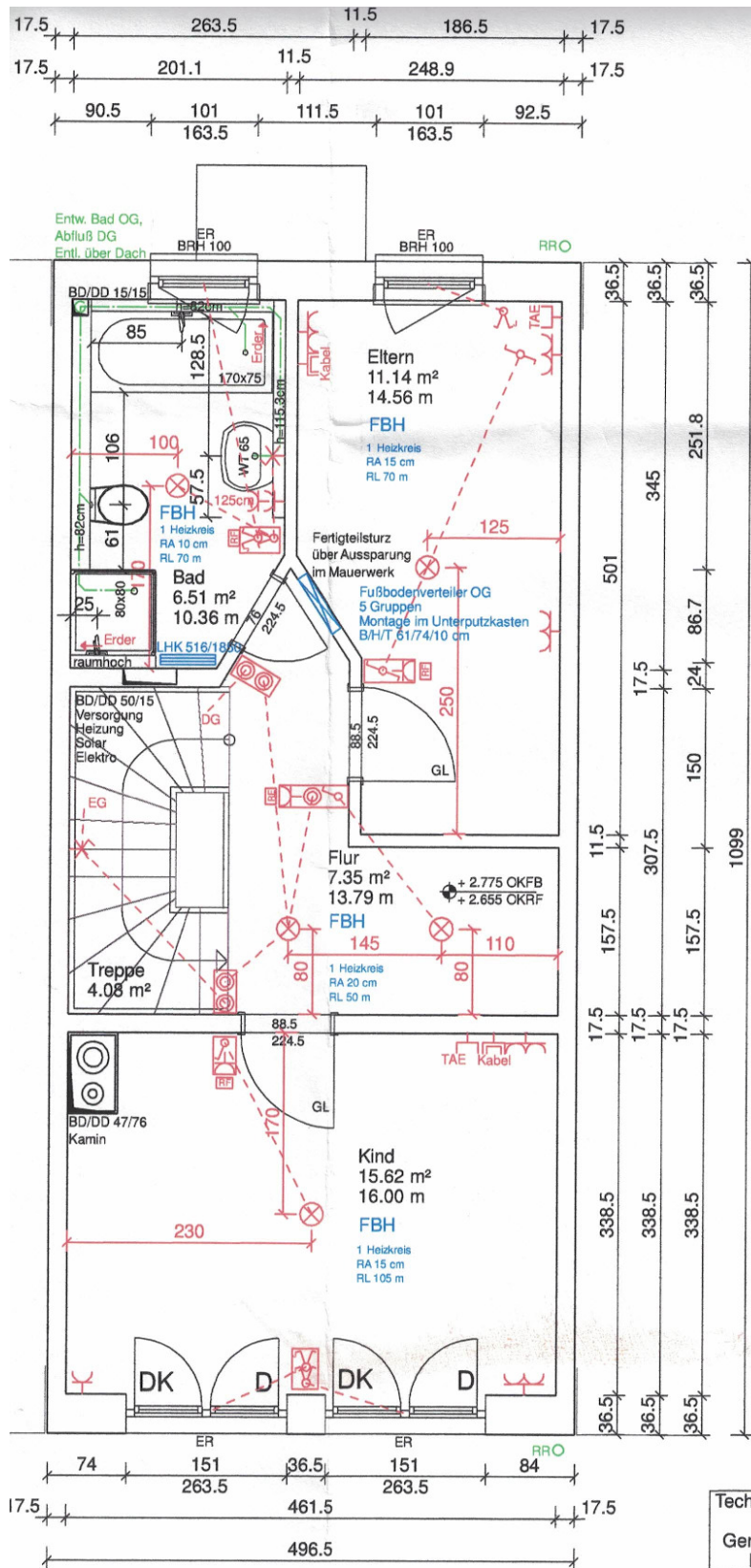


Diagram illustrating the division of a 251-unit length into two parts of 102.8 units each, with a 20-unit gap between them. The total length is 251 units.

