

Exposé

Wohnung in Fürstenfeldbruck

**Neu renovierte Eigentumswohnung in 82256
Fürstenfeldbruck > PROVISIONSFREI <**



Objekt-Nr. OM-421668

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz Gürge

Am Drudenbogen 5
82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	325 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m² liegt in einer wirklich begehrten Gegend und bietet einen wunderschönen Fernblick über die Grünanlagen bis hin zu den Brucker Amperauen.

Das geräumige Wohn-/Esszimmer lädt mit Zugang zum sonnigen Balkon zum Entspannen ein, während das separate, ruhige Schlafzimmer für erholsame Nächte sorgt.

Die moderne Einbauküche mit Fenster ist neu und bietet alles, was man zum Kochen braucht.

Das Vollbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist praktisch und komfortabel und ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles oder Paare, die eine gut geschnittene und praktische Wohnung suchen.

Ausstattung

Ausstattung Wohnung:

- Neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- Neuer Laminatboden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele
- Neue Zimmertüren
- Überdachter Balkon
- Separater Kellerraum
- TG-Stellplatz (Kaufpreis 20.000 EUR)

Ausstattung Gebäude:

- Barrierefreier Hauszugang
- Modernisierter Personenaufzug bis ins Kellergeschoss
- Gepflegte Tiefgarage mit rollstuhlgerechtem Außenzugang
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Professioneller Hausmeisterservice

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

>> ES WERDEN NUR SERÖSE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ADRESSE, EMAIL UND TEL.-NR. BEANTWORTET <<

Impressum:

Gürge Immobilien GmbH

Oberer Lüßbach 6b

82335 Berg

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Heinz Gürge

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 152709

Stammkapital: 25.000 Euro

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE236407781

Inhaltlich Verantwortlicher: Heinz Gürge (Anschrift s.o.)

Lage

Buchenau ist ein Stadtteil von Fürstenfeldbruck (FFB) in Bayern, bekannt für seine ruhige, grüne Wohnlage mit guter Anbindung (S-Bahn S4, Autobahnen A8/A96) und Nähe zum Erholungsgebiet an der Amper, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Seniorenwohnheimen sowie lokalen Einrichtungen wie einem AEZ-Supermarkt und Wertstoffhöfen.

Der Name steht für einen gewachsenen Ortsteil mit hoher Lebensqualität, der Infrastruktur für den täglichen Bedarf und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bietet.

Wichtige Merkmale & Einrichtungen:

- Lage: Ruhiger Wohnbereich am Rande von FFB, nah an der Natur und gut angebunden.
- Infrastruktur: Einkaufszentren (z.B. AEZ), Ärzte, Schulen, Kindergärten, Seniorenwohnheim, Wertstoffhöfe.
- Verkehrsanbindung: Nähe zur S-Bahn-Linie S4 (7 Gehminuten) und den Autobahnen A8, A96, A99; gute Erreichbarkeit Münchens (ca. 30 Minuten).
- Freizeit: Nähe zum Pucher Meer, Amper-Radweg, Emmeringer Hölzl, 5-Seen-Land.

Beispiele für Einrichtungen in Buchenau:

AEZ (Allgemeiner Einzelhandels- und Qualitätsmarkt): Nahversorger mit Wochenangeboten.

SeniorenWohnen Buchenau: Pflegeappartements für Senioren.

Volksbank Raiffeisenbank FFB: Servicestelle in Buchenau.

Wertstoffhof

Zusammenfassend ist Buchenau ein attraktiver, gewachsener Stadtteil von Fürstenfeldbruck mit einer Mischung aus Wohnqualität und guter Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

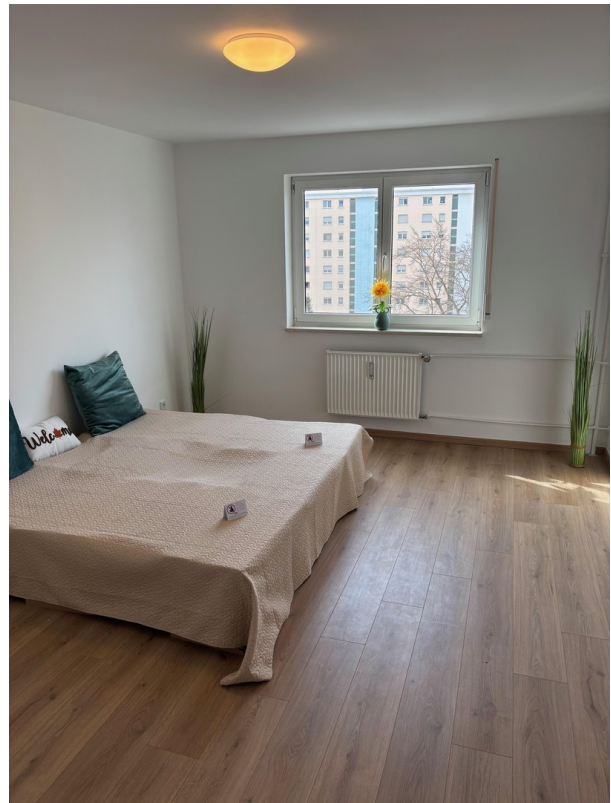
Exposé - Galerie



Bad



Seperates WC



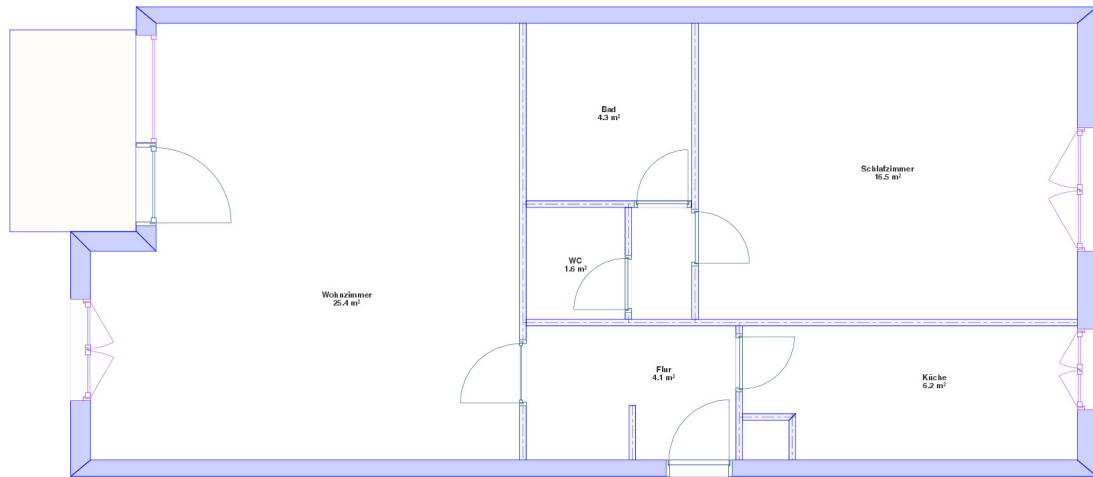
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2021-003577598

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 16.03.2031

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Am Drudenbogen 1-7, 82256 Fürstenfeldbruck		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1997		
Anzahl Wohnungen	108		
Gebäudenutzfläche (A _N)	6527 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller



Dipl.-Ing.
Christian Haupt
Pasinger Straße 20-22
82166 Gräfelfing

17.03.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003577598

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

131 kWh/(m²·a)



144 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

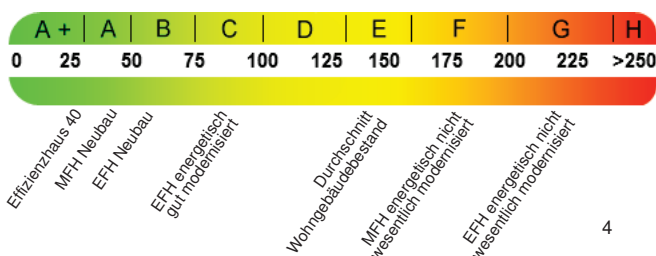
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131 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						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	831606	194180	637426	1,05
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	816179	187558	628621	1,05
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	819330	194673	624657	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus