

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Provisionsfrei! Hochwertige Vierzimmerwohnung mit schönem Südwest-Balkon



Objekt-Nr. OM-431568

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Tamara Fröhler

80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien aus dem Jahr 1999 in der Siedlung Ludwigsfeld (Feldmoching). Die Wohnung zeichnet sich durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Materialien und eine warme Wohnatmosphäre aus. Bodentiefe Fenster in allen Wohn- und Schlafräumen sorgen ganzjährig für viel Tageslicht und einen offenen, freundlichen

Charakter.

Der großzügige Wohn/Essbereich mit offener Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier – wie auch aus allen weiteren Wohn- und Schlafräumen – gelangt man direkt auf den ca. 21 m<sup>2</sup> großen, überdachten Südwestbalkon. Zwei Markisen und ein hochwertiger Holzdielenboden schaffen hier einen zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Wohnraum im Freien.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, beide gepflegt und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Echtholzparkett in allen Wohnräumen sowie Fliesen in Bad, WC, Küche und

Eingangsbereich runden das harmonische Gesamtbild ab.

Ein ebenerdiger Kellerraum sowie ein im Kaufpreis enthaltener Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Immobilie. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und umfassend modernisiert. Größere Investitionen können laut Baugutachter auf absehbare Zeit ausgeschlossen werden (Fenster austausch in ca. 25 Jahren angeraten). Das Gutachten kann an Interessenten gerne weitergegeben werden.

Modernisierungen und Renovierungen

2013

- Renovierung von Badezimmer und Gäste-WC

2022

- Austausch aller Armaturen in Bad und Gäste-WC
- Erneuerung sämtlicher Silikonfugen im Bad
- Neuer Fliesenboden in der Diele
- Neuanstrich der gesamten Wohnung (weiß)
- Verlegung von Holzdielen auf dem Balkon
- Küchenmodernisierung (neue Arbeitsplatte, Spüle, Armatur, Abwasserleitungen) und Austausch aller Küchengeräte (Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld)

2023

- Neujustierung aller Fenster
- Austausch der beiden Balkonmarkisen (Warema)
- Erneuerung aller Lichtschalter und Steckdosen

2024

- Austausch des Sicherungskastens inklusive Sicherungen
- Weitere Modernisierungselemente in der Küche

2025

- Installation eines Balkonkraftwerks (800 W) nach Vorgaben der WEG

## Wohnanlage

Die Wohnanlage bietet viel Platz zwischen den Gebäuden, breite Wege und großzügige Grünflächen. Ein Spielplatz sowie eine große Gemeinschaftsfläche stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Ein besonderer Mehrwert ist der Gemeinschaftsraum mit Einbauküche, der für private Feiern genutzt werden kann. Hier finden auch gemeinschaftliche Veranstaltungen wie das jährliche Straßenfest statt.

## Ausstattung

- Helle Dachgeschosswohnung mit bodentiefen Fenstern
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Balkon (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit Holzdielen und zwei Markisen (warema, Garantie bis 06/2028) in Südwest-Ausrichtung, überdacht
- Echtholz-Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenböden in Küche, Bad, Gäste-WC und Eingangsbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Fliegengitter an Fenstern und Balkontüren
- Balkonkraftwerk (800 Watt) mit Wechselrichter
- Kellerabteil
- Außenstellplatz inklusive
- Energieeffizienzklasse D

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung kann kurzfristig nach Absprache bezogen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Smaragdstraße im Münchner Stadtteil Ludwigsfeld (Feldmoching) am nordwestlichen Stadtrand. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter städtischer Anbindung.

### Verkehrsanbindung

- Buslinien 172 (8 Minuten bis U-/S-Bahn Feldmoching), 176 und 710 (12 Minuten bis U-/S-Bahn Moosach Bahnhof) in ca. 5 Gehminuten; in der Gegenrichtung:

Busverbindung 3 Minuten Fahrtzeit bis Karlsfeld, 16 Minuten bis Dachau Bahnhof

- Direkte Nähe zur Autobahn A99 (Anschlussstelle Ludwigsfeld)
- Gute Verbindung über die Dachauer Straße Richtung Innenstadt
- Flughafen München in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Eine zukünftige Tramverlängerung (Linie 20 zum Stachus) ist laut Stadtplanung vorgesehen

### Infrastruktur

- Kita, zwei Kindergärten und Hort in ca. 2 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung im nahegelegenen Karlsfeld
- Weitere Geschäfte und Einrichtungen in Feldmoching und Moosach

#### Freizeit und Erholung

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Seen:

- Feldmochinger See in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Karlsfelder See sowie weitere Badeseen (Waldschwaigsee, Fasaneriesee) in der Umgebung
- Zahlreiche Rad- und Spazierwege direkt vor der Haustür
- Hofladen mit Café, Gemüsebauer mit Direktverkauf und Selbsterntefeld in der Nähe

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, familienfreundlicher Lage und schneller Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt

#### Entwicklungsperspektive

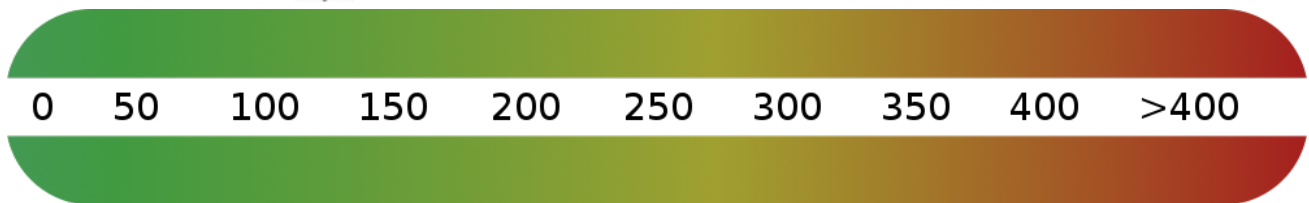
Für Ludwigsfeld bestehen städtebauliche Entwicklungsplanungen der Landeshauptstadt München mit zusätzlicher Wohnbebauung in den kommenden Jahren (unabhängig von SEM-Gebiet). Ziel ist die behutsame Weiterentwicklung des Stadtteils bei Erhalt der bestehenden Grünstrukturen sowie dem Ausbau der Infrastruktur inkl. Schule, weiteren Kindergärten und Nahversorgung. Diese geplante Weiterentwicklung unterstreicht die langfristige Bedeutung des Standorts im Münchner Norden

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Übergang Küche



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Flur und Küche



Flur Richtung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Diele



Diele und Blick Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Balkon 3



Wohnung außen

# Exposé - Galerie



Stellplatz



Außenanlage (Fahrradkeller)

# Exposé - Galerie

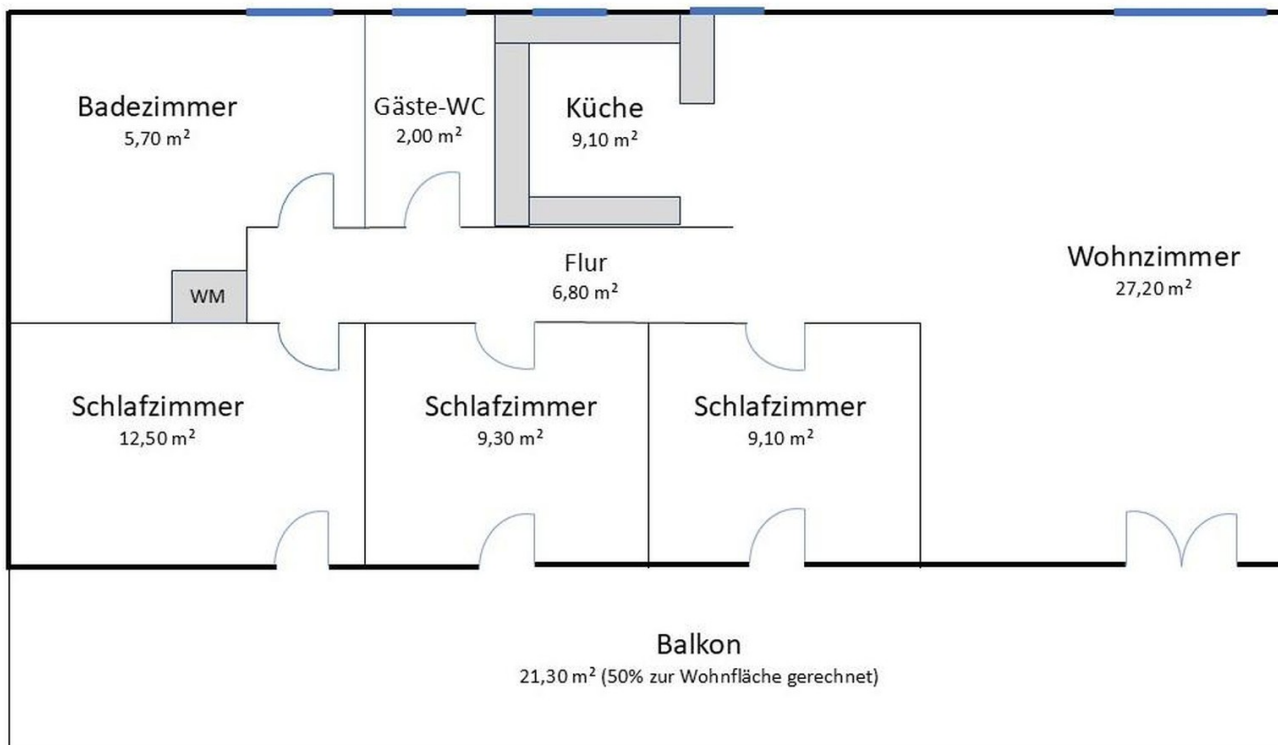


Ausblick hinter dem Haus



Ausblick hinter dem Haus 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

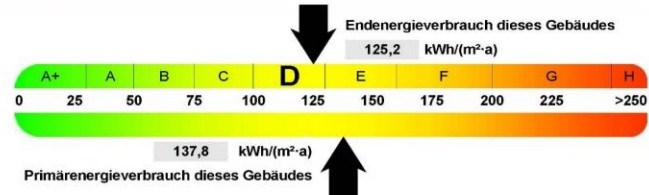
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001434691

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

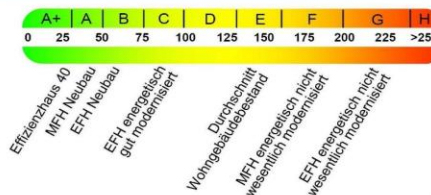
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

125,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	2269463	367416	1902047	1,02

### 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.

### 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<sub>0</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus