

Exposé

Wohnung in München

Privatverkauf! Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in 81927 München



Objekt-Nr. OM-434711

Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Häusler

81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	348 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss in begehrter Lage in 81927 München.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf ca. 75 m² Wohnfläche sowie durch die hervorragende Infrastruktur und Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und dennoch sehr gut angebundener Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, wodurch keine Maklergebühren anfallen.

Die Wohnung ist von einem Nichtraucherhaushalt bewohnt.

Der Kauf kann sofort abgeschlossen werden.

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Wohnung erst ab Mitte 2027 bezugsfrei ist, da unser neues Zuhause erst gegen Mai/Juni 2027 fertiggestellt wird.

Die Details dazu kann ich Ihnen gerne bei einem Gespräch erklären.

Ausstattung

- Parkett- und Fliesenböden – stilvoll, langlebig und pflegeleicht
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Dunstabzug, 2020 neu eingebaut
- Badezimmer 2020 renoviert
- Maßangefertigte Plissees an allen Fenstern
- Geräumiges Kellerabteil inklusive

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaufpreis Wohnung: 665.000 EUR

Kaufpreis TG-Stellplatz: 30.000 EUR

Gesamtkosten: 695.000 EUR

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil 81927, der für seine hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur geschätzt wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

- S-Bahn-Station ca. 400 m entfernt
- Bushaltestellen ca. 300 m entfernt

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar, darunter DM, Rossmann, Rewe, Lidl, etc.

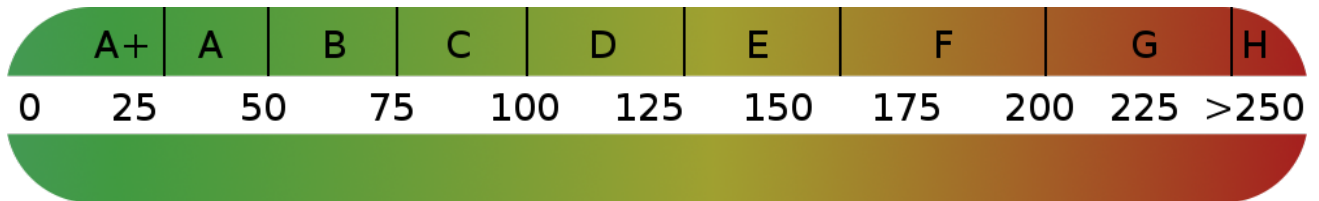
Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



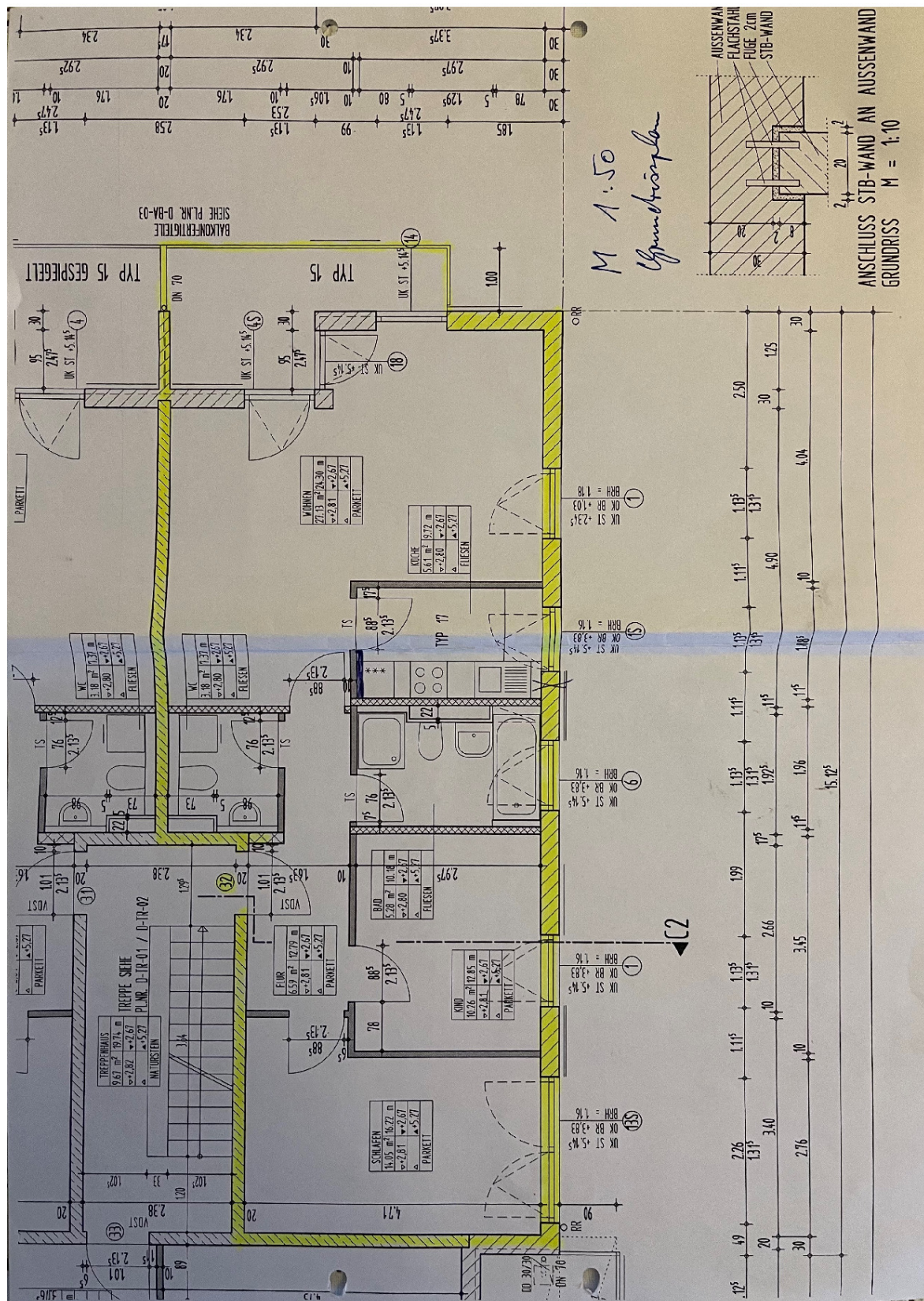
The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- Schlafen (Sleeping):** 13.88 m²
- Kind (Child's Room):** 10.14 m²
- Flur (Hallway):** 5.65 m²
- Bad (Bathroom):** 5.12 m²
- Küche (Kitchen):** 5.51 m²
- Wohnen (Living Room):** 27.31 m²
- WC (Toilet):** 3.01 m²
- Balkon 1/2 (Balcony):** 3.67 m² (two units)
- ABST. (Staircase):** 0.81 m²

The total area calculation is shown on the right:

$$\text{WG 32: } 3\text{-Zl-WHG } 71,43\text{m}^2 + 3,67\text{m}^2 = 75,10\text{m}^2$$

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

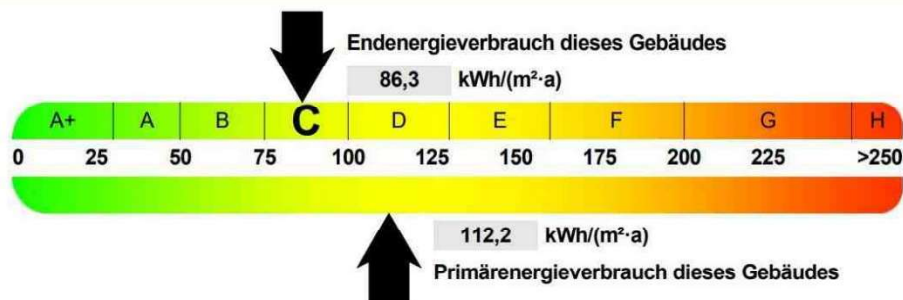
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002345540

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

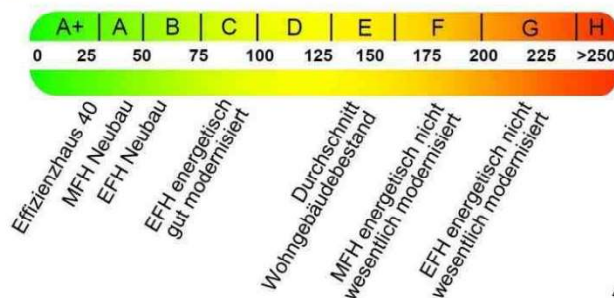
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

86,3 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						
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	1,30	820460	249807	570653	0,99

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) 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