

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

"Charmante 2 Zimmer Wohnung - Waldtrudering



Objekt-Nr. OM-439704

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **540.000 €**

Waldtruderinger Straße 15
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	534 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 2 Zimmer Wohnung über 2 Ebenen

- + Ziegelbauweise
- + Garten und Terrassen in Süd/West-Ausrichtung
- + Holz-Sprossen-Fenster mit Isolierglas
- + Rollläden
- + Steinfliesen/Marmor-/Teppichboden
- + großzügiges Wohnzimmer mit Erker und Gartenzugang
- + Wendeltreppe zum Souterrain
- + Hobbyraum/Schlafen im Souterrain
- + Küche mit großem Fenster und Massivholz-Einbauküche
- + beiges Marmor-Bad mit Badewanne
- + geräumiger Flur

Wohnzimmer: 38,0 m²

Hobbyraum/Schlafen im Sout.: 20,0 m²

Küche: 5,0 m²

Flur: 9,0 m²

32 m² Garten

Kamin

Kellerabteil

Gemeinschaftwaschküche mit eigenem

Waschmaschineanschluss

- + Duplex-Stellplatz
- + Gute Nachbarschaft

Die Sanitärobjekte/Spülung und der Bodenbelag im Souterrain müssen erneuert werden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Lage

+ absolut ruhige Lage Waldtrudering

hoher Freizeit- und Erholungswert. (Nähe Truderinger Forst und BuGa-Park Riem)

reine Wohnstraße in verkehrsberuhigter Zone

+ gute Verkehrsanbindung

+Bus zur U/S-Trudering nur 3 Gehminuten

+ gute Einkaufsmöglichkeiten

Der renommierte Immobilienführer " Plötz" bewertet diese Straße als eine gute Wohnlage.

Fazit: eine Besichtigung lohnt sich !!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	202,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafen

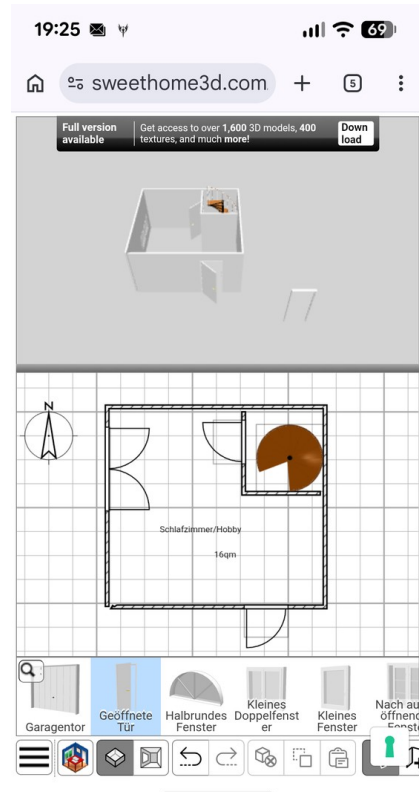
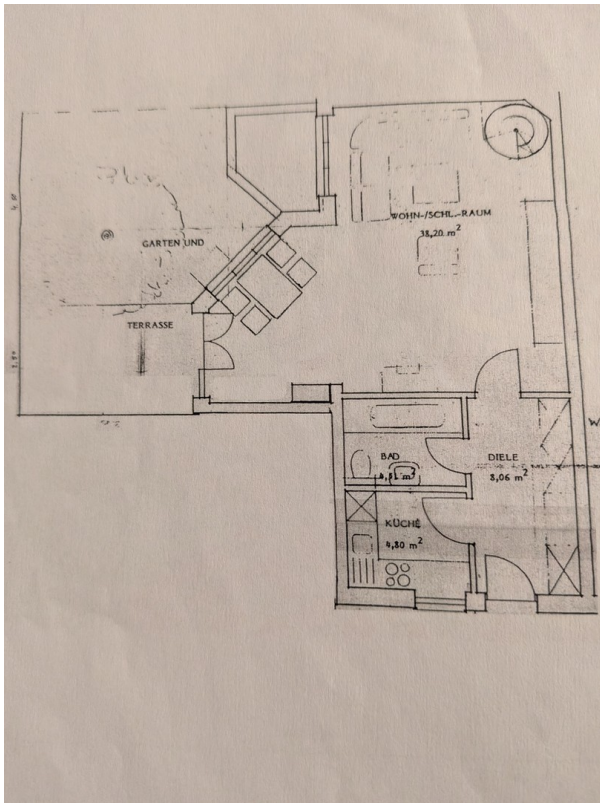


Bad

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie

← 18112013_ENER...
89

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer ² BY-2018-002356721
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
202,47 kWh(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
222,71 kWh(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

202,47
kWh(m²a)

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas	1,10	85726,00	15430,68	70295,32	1,00
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	84907,00	15229,28	69677,74	0,96
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	88251,00	15885,16	72365,82	0,95

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Sol 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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ne}) 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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