

Exposé

Reihenhaus in Aßling

München-Pendler: 20 Min zum Ostbahnhof – modernes, energieeffizientes Haus A+ (2019)



Objekt-Nr. OM-445494

Reihenhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
M. Stabel
Mobil: 0176 92189347

85617 Aßling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	169,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	43,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen ohne Kompromisse: modernes Zuhause mit Energieeffizienz A+ für Familien – ruhig wohnen und schnell in München. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar; mit der Regionalbahn gelangen Sie in etwa 20 Minuten zum Ostbahnhof. Vier Ebenen, ein südlich ausgerichteter Garten sowie eine hochwertige Ausstattung bieten ein durchdachtes Wohnkonzept für Paare und Familien.

Das 2019 errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt durch eine moderne Bauweise und eine hochwertige Ausstattung. Verwendet wurden unter anderem Echtholzparkettböden aus Eiche sowie großformatige Fliesen in beiden Bädern und im Gäste-WC. Die gut gedämmten Außenwände und die großen Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsames Wohnen. Eine maßgefertigte Regalwand schafft zusätzlichen Stauraum und integriert den Fernsehbereich dezent. Bodentiefe Fenster sowie die Flügeltür zum Garten sorgen für viel Tageslicht.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse und Pergola schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnküche ist funktional und großzügig angelegt und ermöglicht ein gemeinsames Kochen und Zusammensein. Zur Ausstattung gehören unter anderem Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Doppelspüle, Einbaubackofen sowie ein Induktionskochfeld.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Arbeitsbereich (abschließbares Büro mit bodentiefem Fenster).

Das ausgebaute Dachgeschoss wird derzeit als Elternbereich genutzt und umfasst ein Schlafzimmer sowie ein weiteres, sehr großes Badezimmer mit Dusche.

Im Kellergeschoss stehen ein großzügig geschnittener beheizbarer Hobbyraum mit Fenster sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im offenen Kellerbereich.

Eine Garage sowie zwei Stellplätze, einer davon mit Wallbox, ergänzen das Angebot.

Das Haus ist bereits optimal auf die Nutzung dynamischer Stromtarife vorbereitet. Durch den Einbau moderner Smart Meter kann der Stromverbrauch transparent überwacht und flexibel an günstige Tarifzeiten angepasst werden. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung und langfristige Kosteneinsparungen.

Mit einer 22kW Smart-Wallbox ist die nächste Generation der Ladetechnologie schon startklar und ermöglicht zukunftsicheres, leistungsstarkes Laden.

Eine Video-Sprechanlage mit App-Anbindung ermöglicht die Steuerung des Zugangs auch von unterwegs. Elektrische Sonnenschutz-Lamellen lassen sich komfortabel per App bedienen und programmieren.

Ausstattung

Im Kaufpreis außerdem enthalten:

- Nolte Einbauküche (Interliving-Serie) sowie SIEMENS Markengeräte (Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank), eingebaut 2020
- Maßgefertigtes verschiebbares Bücherregal vom Tischler mit zweiter Wand und Fernseher, eingebaut 2020
- Maßgefertigte Waschtischmöbel vom Tischler aus Eiche in beiden Bädern; dazu hochwertige, passgenaue Spiegel, eingebaut 2020

- Stilvolle Stauraumsysteme/Garderobe (Flur) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme (Schlafzimmer Dachgeschoss) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Passgenaue Regalsysteme unter der Treppe und im Hauswirtschaftsraum (Keller), eingebaut 2020
- 22kW Smart-Wallbox, eingebaut 2023

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus bietet 4 Zimmer (1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer). Hinzu kommt ein etwa 6,6 m² großer Arbeitsbereich (abschließbar, beheizbar und mit Fenster versehen). - Die Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

Lage

Alles in Reichweite – Stadt, Land, Freizeit!

Ob München, Grafing, Rosenheim oder die idyllische Wasserburger Altstadt – von Aßling aus sind Sie überall schnell und bequem.

Mit der Bahn

- sind Sie in nur ca. 5 Minuten in Grafing,
- in ca. 20 Minuten am Münchner Ostbahnhof,
- in ca. 30 Minuten direkt im Herzen Münchens.

Auch mit dem Auto sind die Wege kurz:

- Grafing erreichen Sie in ca. 10 Minuten,
- Ebersberg in ca. 15 Minuten,
- Rosenheim in ca. 25 Minuten,
- ins Münchner Zentrum gelangen Sie in ca. 45 Minuten.

Aßling bedeutet perfekte Anbindung für alle, die das Beste aus beiden Welten wollen: Ruhe im Grünen und Nähe zur Stadt. Durch seine Lage verbindet der Landkreis Ebersberg das Alpenvorland mit dem dynamischen Wirtschaftsstandort rund um München. Die Metropolregion München ist nicht nur eine der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Abwechslungsreiche Landschaften, vielfältige kulturelle Angebote und beste Freizeitmöglichkeiten – dies alles sorgt für die Bewohner der

Metropolregion München für höchste Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

Exposé - Galerie



Großzügiges Treppenhaus



OG: Bad mit Badewanne & Dusche



OG: Bad mit Badewanne & Dusche

Exposé - Galerie



OG: Kinderzimmer 1



OG: Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich / Home Office



Heller Arbeitsbereich



DG: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG: Schlafzimmer /Stauraum



DG: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG: Großes Badezimmer



DG: Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Großzügiger Hobbyraum



Hobbyraum

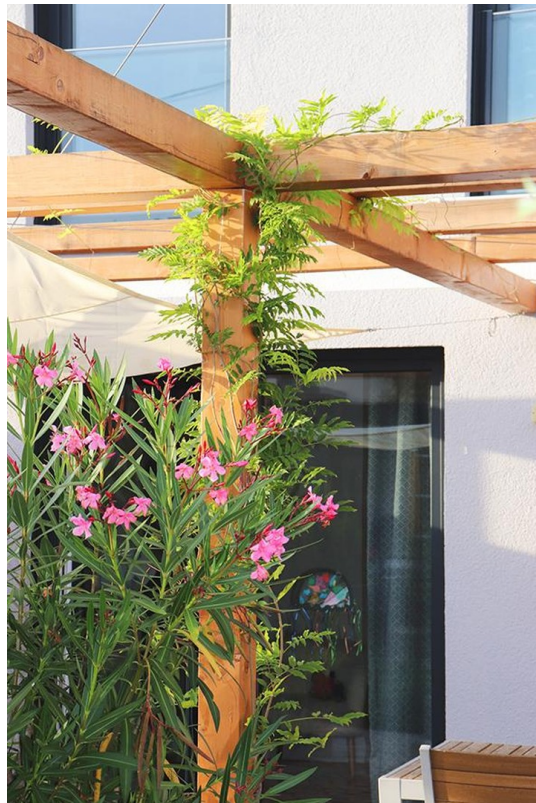


Garten: Lampen /Zeitschaltuhr

Exposé - Galerie

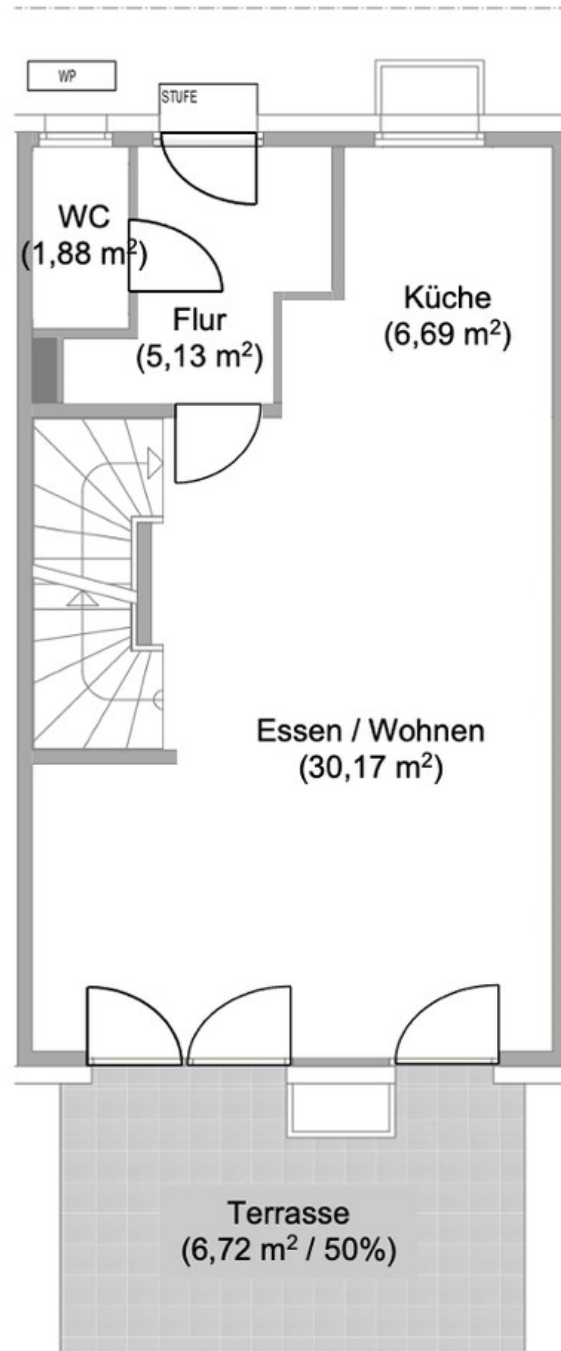


Garten: Sichtschutz /2022



Garten: Pergola /2022

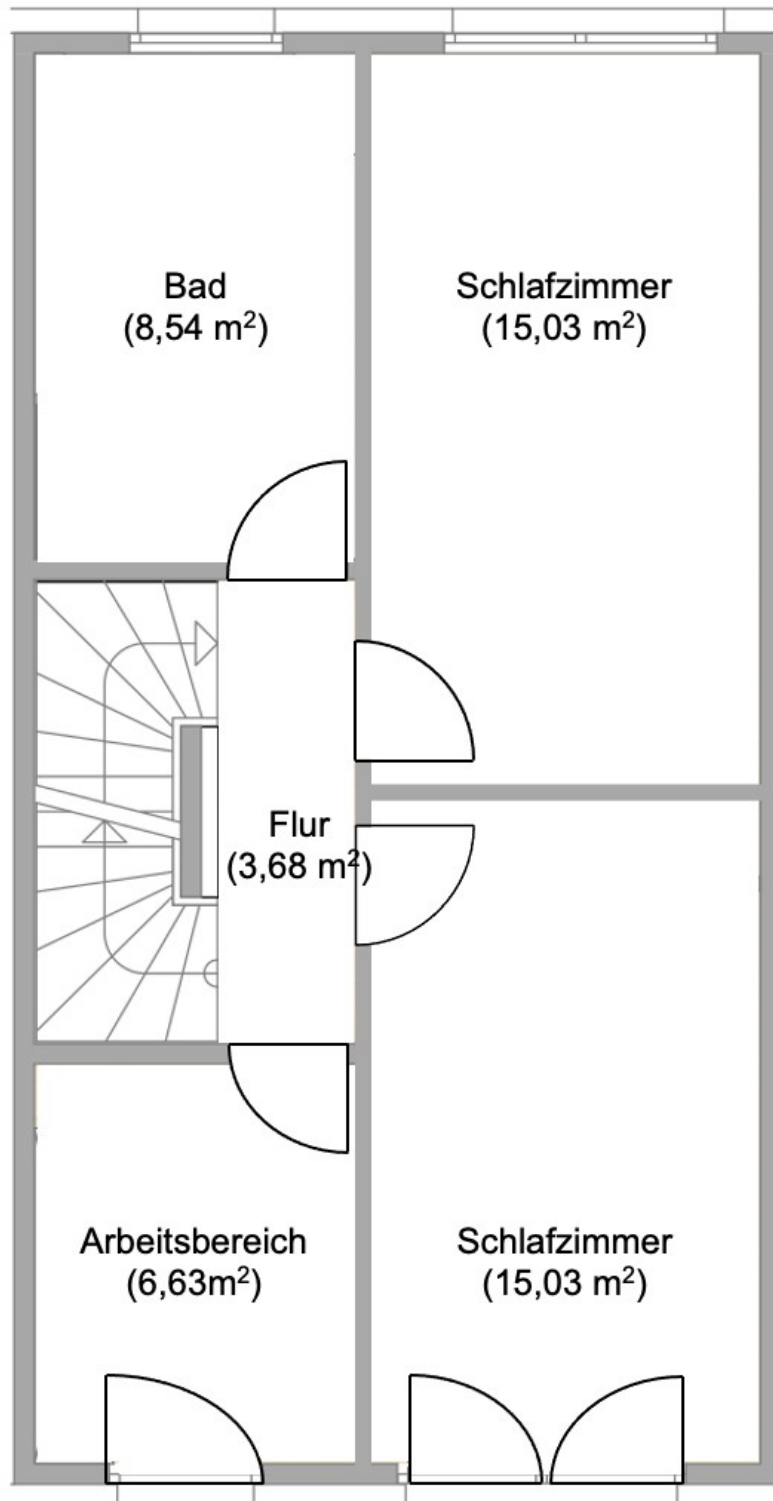
Exposé - Grundrisse



*Angaben zur Terrasse laut
Bauunterlagen 2019. Die
Terrasse wurde jedoch baulich
erweitert.*

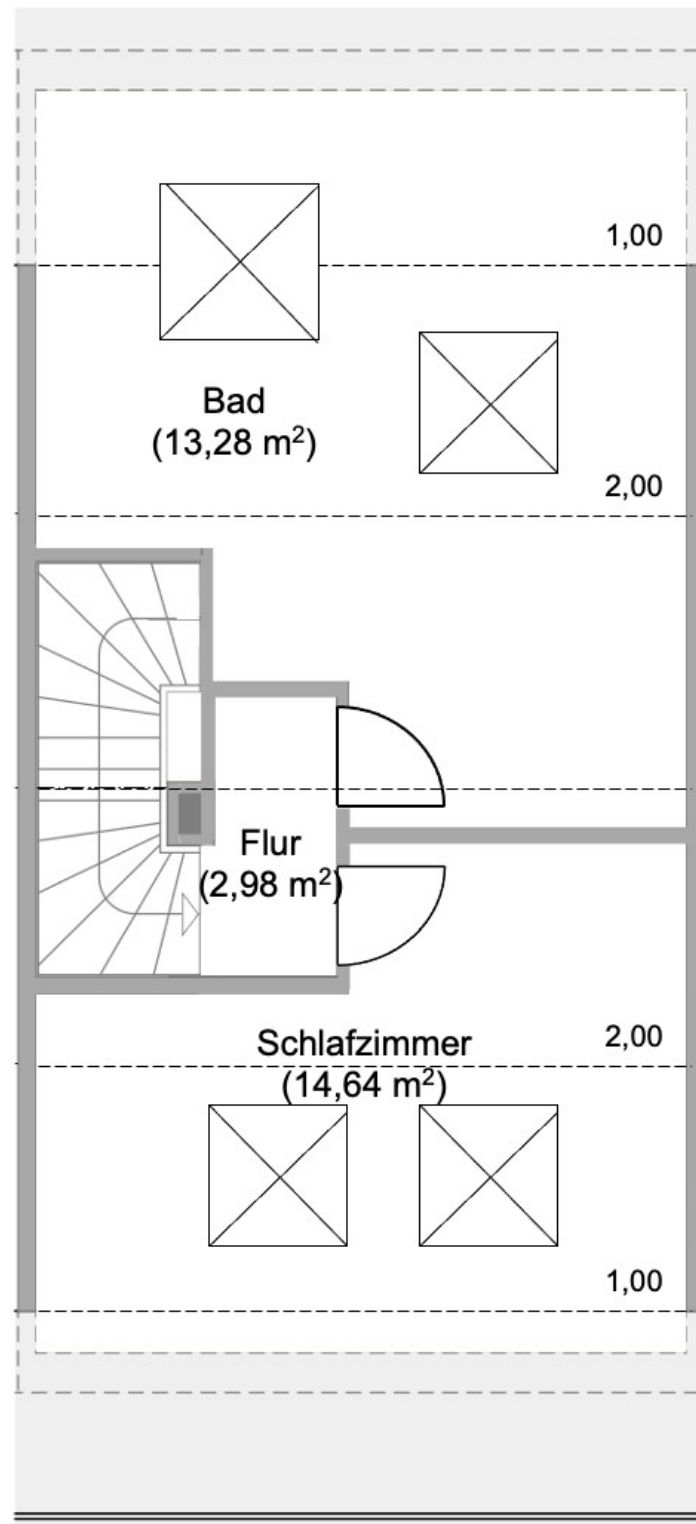
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



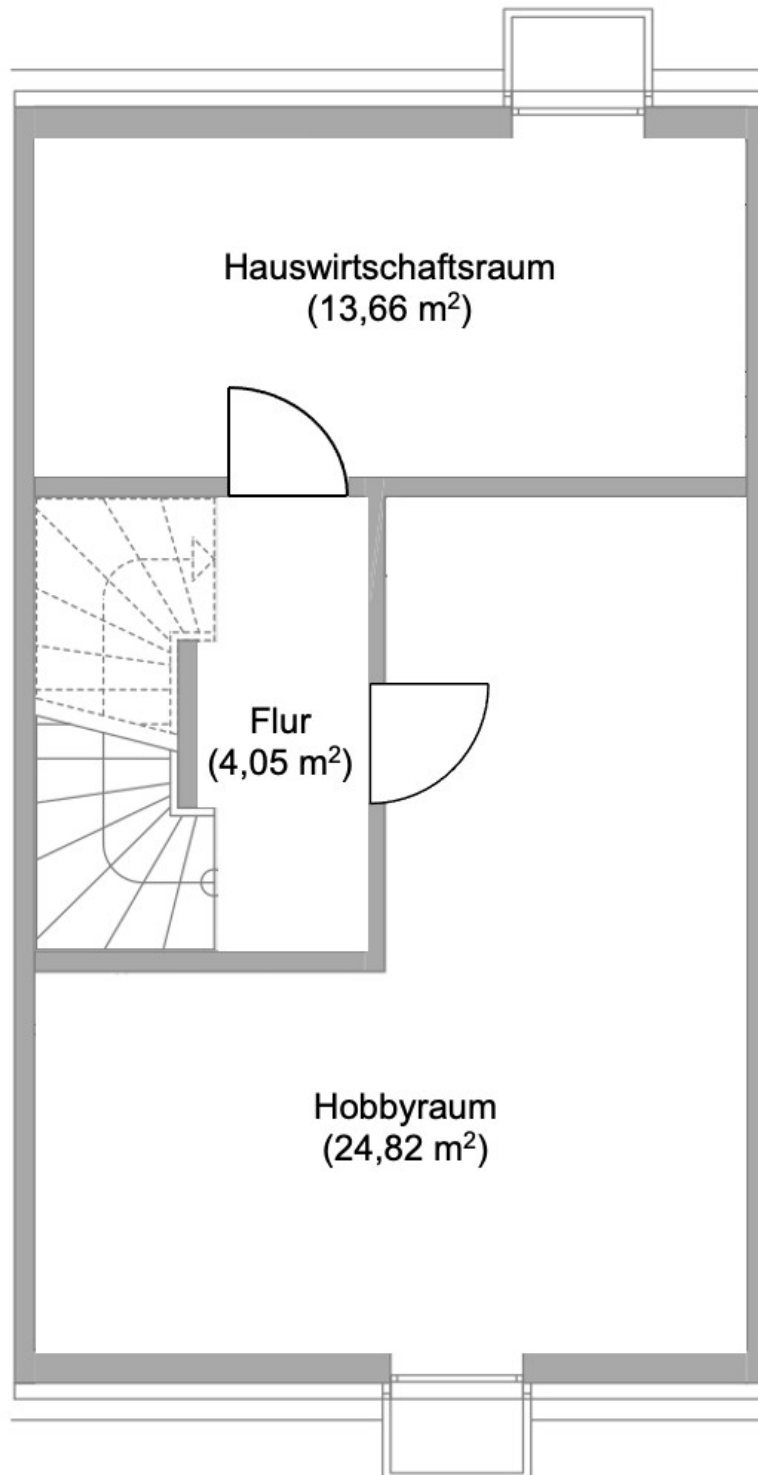
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis A+

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

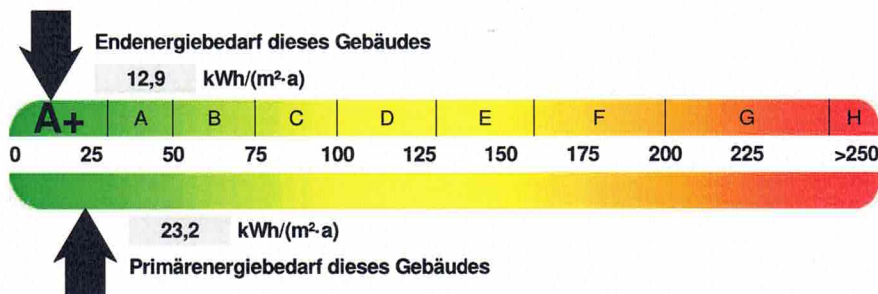
Registriernummer ²

BY-2019-002986122

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 36,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,42 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

12,9 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

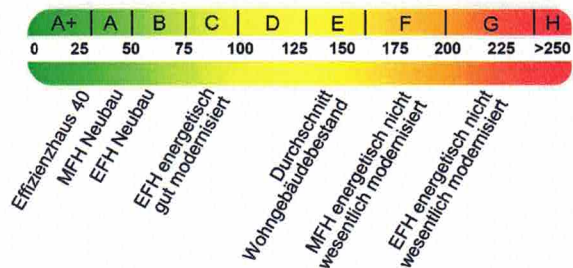
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus