

Exposé

Wohnung in Garching

**Seltene Gelegenheit: renovierte 2-Zim.-Woh.
südausrichtung direkt am Rathausplatz mit Top-
Anbindung**



Objekt-Nr. OM-449813

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Stephan

Rathausplatz 2
85748 Garching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	271 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe hier eine super geschnittene renovierte

2 Zimmerwohnung im sehr gepflegter Wohnanlage in der Stadt Garching auch als Gewerbe möglich mit nur 271€ Nebenkosten inkl. TG Stellplatz

Provisionsfrei

WG geeignet

Wohnküche

Abstellkammern

Bad

2 getrennte Zimmer

Großer Balkon in den ruhigen im Sommer ruhiger schöner grünen Innenhof

Baujahr 1983

Ziegenbauweise

2 Stock

Aufzug

Stufenloser Zugang

Sehr zentral

Wohnung ist unbewohnt, das Bad wird aktuell komplett saniert.

TG Stellplatz Duplex neuwertig oben

18000€

Gesamtpreis

447t€

Garching Rathausplatz

Ärzte Einkaufen Restaurant Schulen Kindergarten TU München uvm. in der Nähe.

Keine Maklergebühren

Bitte keine Marklersnfragen erwünscht.

Kellerfläche: ca. 5 m²

Sind Sie interessiert? Wir freuen uns auf Ihre

Kontaktaufnahme.

.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 104kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage im Herzen von Garching bei München, eingebettet in eine angenehme Innenhoflage, die ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre garantiert. Trotz der zentralen Position direkt am Rathausplatz profitiert man hier von einer entspannten Wohnatmosphäre abseits des unmittelbaren Straßenlärms. Die unmittelbare Nähe zum Rathaus und zu weiteren zentralen Einrichtungen unterstreicht die hervorragende Anbindung an das städtische Leben: Ämter, Banken und Behörden sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch Erledigungen schnell und unkompliziert möglich sind.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants in direkter Umgebung zur Verfügung und sind bequem fußläufig erreichbar. Das Zentrum von Garching bietet zudem eine attraktive Auswahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten, die zum Verweilen einladen. Familien profitieren besonders von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, die ebenfalls schnell erreichbar sind.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen hier nicht zu kurz: Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie das Umland der Isarauen bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Die Nähe zur Natur in Kombination mit urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn (U6) sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den umliegenden Gemeinden und zum Forschungs- und Hochschulstandort Garching. Auch die Anbindung an die Autobahn A9 ist hervorragend, wodurch die Lage besonders für Pendler ideal ist.

Insgesamt verbindet diese Lage die Vorteile einer zentralen Stadtlage in Garching mit der Ruhe einer geschützten Wohnsituation. Die Bewohner genießen kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens, eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie ein attraktives Umfeld aus urbanem Leben und naturnaher Erholung – eine ideale Kombination aus Komfort, Lebensqualität und Standortqualität

Infrastruktur:

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

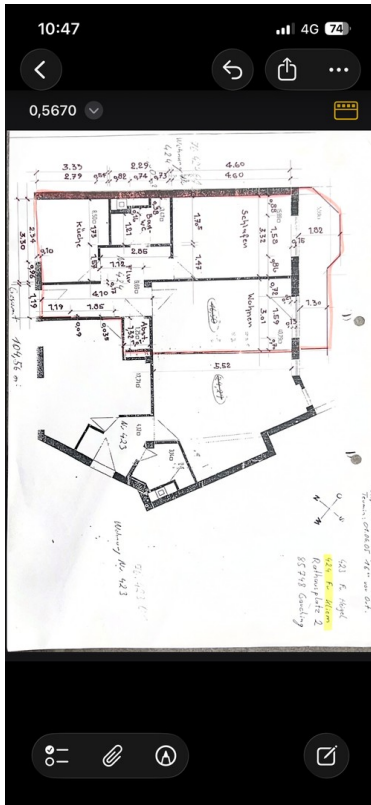
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



21:22 5G 70

98_Energieausweis_Rathauspl... Fertig

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. Energieausweisverordnung (EiWEV) vom 18. November 2013

Erfassener Energieverbrauch des Gebäudes **154,1 kWh/m² aJ** Registernummer: 879-2019-02784396 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **154,1 kWh/m² aJ**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **114,5 kWh/m² aJ**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **154,1 kWh/m² aJ**

Verbrauchsrechnung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Erzeuger*	Primärenergiebeleg†	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Erzeuger (2019)	Anteil Heizung (2019)	Kostenbeleg
01.01.2019	01.12.2019	Stapel 5	1,12	40274	Waldes	Stapel 1,12

Vergleichswerte Endenergie

Das Diagramm vergleicht den Energieverbrauch des Gebäudes mit den Vergleichswerten für verschiedene Gebäudetypen. Der Energieverbrauch des Gebäudes liegt im Bereich der Vergleichswerte für Wohngebäude mit Heizungsanlage.

Erklärungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieausweisverordnung vorgegeben. Die Werte der Bauteile sind nach dem Stand der Technik zu ermitteln. Die Werte der Heizungsanlage sind nach dem Stand der Technik zu ermitteln. Die Werte der Warmwasserbereitung sind nach dem Stand der Technik zu ermitteln.

* siehe Fußnote 1 zur Seite 4 des Energieausweises
 † siehe Fußnote 2 zur Seite 4 des Energieausweises
 ‡ siehe Fußnote 3 zur Seite 4 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. Energieausweisverordnung (EiWEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Assessors **4** Registernummer: 879-2019-02784396

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



