

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsfeld

74 m² Dachgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-461162

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **396.000 €**

85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	21.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	448 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 55,6 m² Wohnfläche im 1. DG und zusätzlichen 18,5 m² Wohn-/Nutzfläche im 2. DG, verbunden durch eine formschöne Holzterrasse, zusammen 74,1 m² Wohn-/Nutzfläche. Der sonnige Südbalkon hat ca. 4,5 m².

Das 2. DG wurde bereits in der Bauphase als vollwertiger, heller Wohnraum ausgebaut mit 2 Heizkörpern, zusätzlichem Antennen- und Telefonanschluss, Zusatzläutwerk der Wohnungsklingel, Elektroinstallation, Einbauleuchten in der Decke, Rollläden des Velux-Fensters auf der Südseite und besserer Wärmedämmung der Dachflächen (siehe unten).

Gut zugänglicher Kellerraum mit ca. 7 m² Nutzfläche.

Stellplatz № 35 in der Tiefgarage, die im Jahr 2012 aufwändig grundsaniert wurde.

Die Fassaden und Balkone wurden im Jahr 2011 renoviert.

Eine Verbesserung der Wärmedämmung der Dachflächen (140 mm WLG 0,35 anstelle 120 mm WLG 0,40) und der Dachflächenfenster (Velux „Fivestar“ mit einem U-Wert von 1,0) wurde beim Bau als Sonderwunsch beauftragt (Rechnung vorhanden). Alle Dachflächenfenster auf der Südseite haben außenliegende Rollläden. Daher ist es im Hochsommer relativ kühl, im Winter dagegen schön warm in der hellen Wohnung.

Preisübersicht inkl. Einbaumöbel:

55,6 m² im 1. Dachgeschoss 332.000,- €

18,5 m² im 2. Dachgeschoss 58.000,- €

7 m² Kellerraum und

Tiefgaragenstellplatz 21.000,- €

Gesamtpreis: 411.000,- €

abzüglich Renovierungskosten -15.000,- € (geschätzt *)

Angebotspreis 396.000,- €

=====
*) Die Sanierung der Wandanstriche und des Teppichbodens im 2. DG sollte nach den Farbwünschen des Käufers geschehen. Der Kaufpreis wurde dafür um 15 T€ reduziert.

Ausstattung

Parkettböden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gang, Teppichboden im 2. DG (erneuerungsbedürftig), Fliesenboden in Bad und Küche.

Vollständig eingerichtete Küche mit Spülmaschine, Kühlschrank und neuem Einbauherd, Waschmaschine und Spiegelschrank im Bad, hochwertige Schreiner-Einbaumöbel in Schlafzimmer und 2. DG, Massivholz-Wohnzimmerschrank (Neuwert zusammen mind. ca. 30 T€ im Preis enthalten).

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Parkähnliche Umgebung direkt am Würmkanal, der die Wasserspiele am Schloss Schleißheim mit Wasser versorgt. Der Würmkanal markiert die Münchner Stadtgrenze. An ihm entlang verläuft auch der "Münchner Radlring".

Durchgehender Fußweg mit Brücke über die Staatsstraße zum Schulzentrum ca. 500 m, Entfernung zur Bäckerei Piller ca. 150 m, zum nächstliegenden Einkaufsmarkt (Norma) ca. 500 m. Weitere Geschäfte, Einkaufszentren und Ärztehaus in der Nähe.

Fußweg zu den Firmen MAN ca. 10 Min. und MTU ca. 15 Min.

Bushaltestelle ca. 100 m entfernt mit Busverbindungen zum Moosacher Bahnhof (U- und S-Bahn, sowie Tram und Busse), nach Feldmoching (U- und S-Bahn, Busse) oder Dachau. Busdirektverbindung (Linie 172) zum BMW-FIZ mit ca. 30 Min. Fahrzeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. DG mit Treppe



Wohnzimmer 1. DG - Schrank +TV

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einbauschränk 1



Schlafzimmer Einbauschränk 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gang



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Küchenfenster



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

Exposé - Galerie



Treppe 1



Treppe 2

Exposé - Galerie



Treppe 3



2. DG - Kleiner Flur



2. DG - Schrank 1

Exposé - Galerie



2. DG - Schrank 2



2. DG - Südseite

Exposé - Galerie



2. DG - Nordseite



2. DG - Einbauschränk



2. DG - Einbauschränk offen

Exposé - Galerie



2. DG - Ausblick Nord

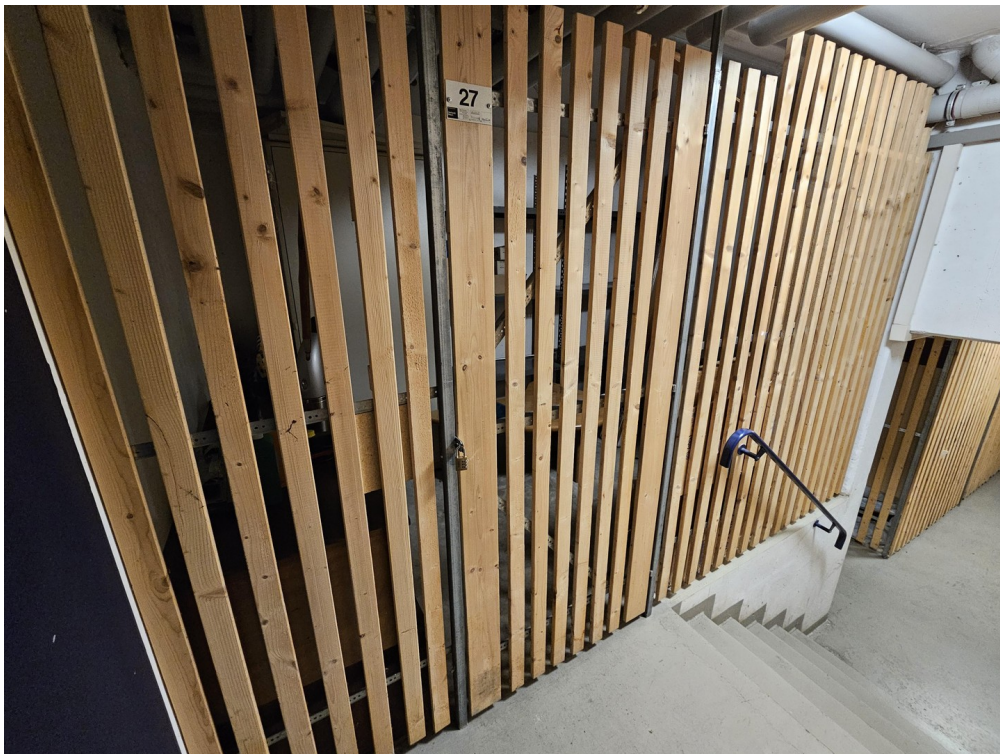


2. DG - Ausblick Süd

Exposé - Galerie



Wohnungstür

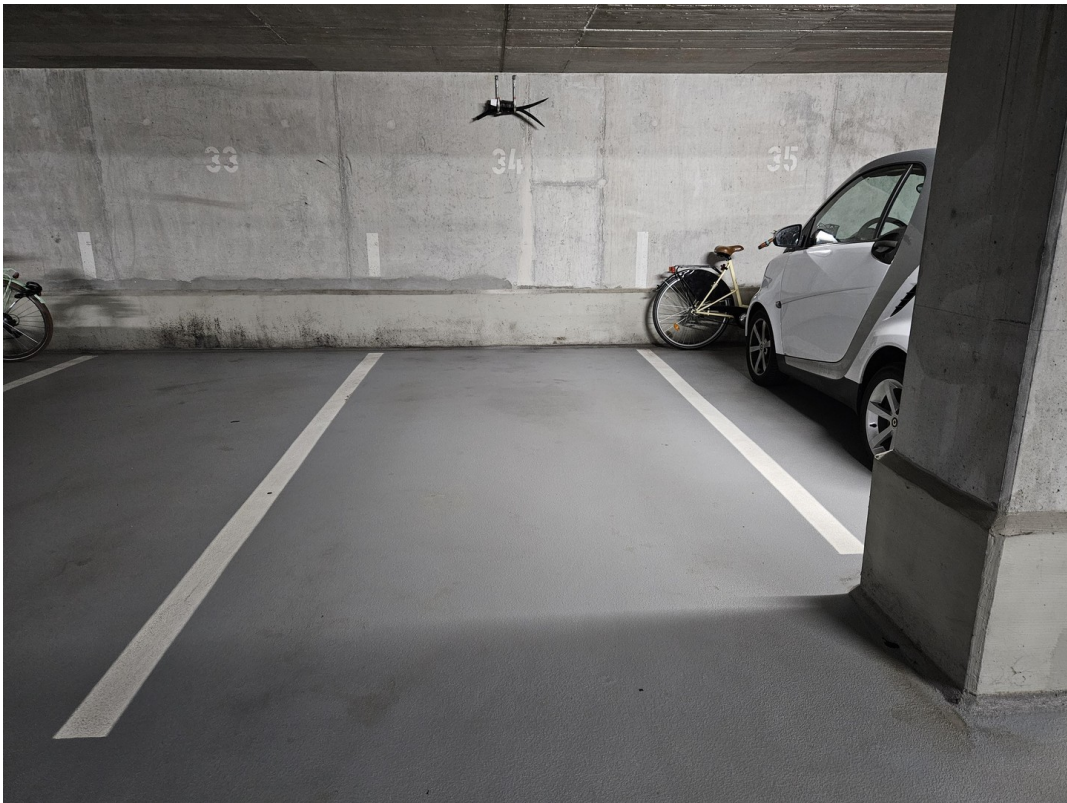


Kellerraum aussen

Exposé - Galerie



Kellerraum innen



TG-Stellplatz № 35

Exposé - Galerie



TG-Zufahrt



Aussenansicht Nordseite



Aussenansicht Südseite

Exposé - Galerie



Parkanlage 1



Parkanlage 2

Exposé - Galerie

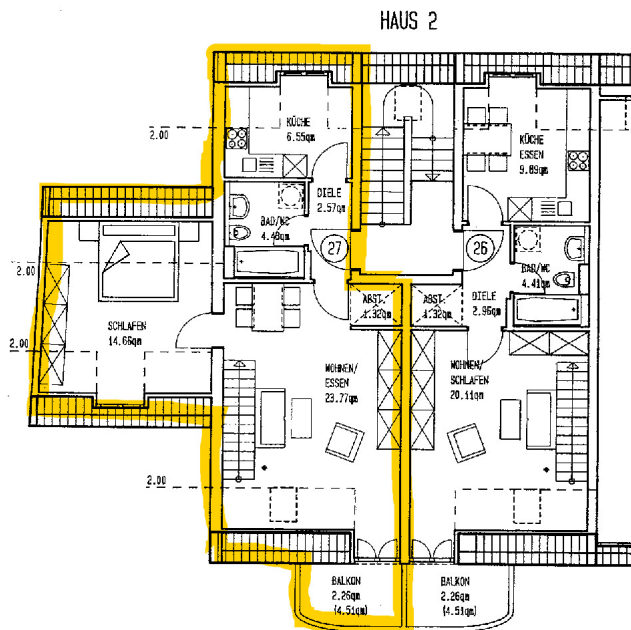


Parkanlage 3



Parkanlage 4

Exposé - Grundrisse



BV: KARLSFELD 1 BA WA 1

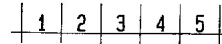
1. DACHGESCHOSSGRUNDRISS HAUS 2

1.DG WOHNUNG 26 40.95 qm

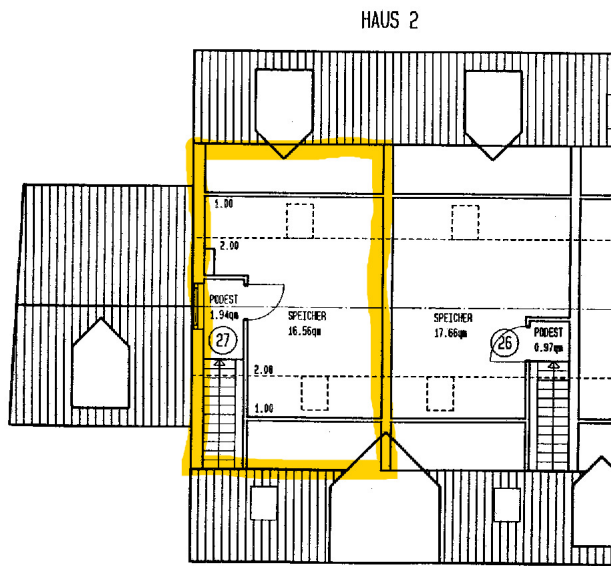
2.DG SPEICHER 26 18.63 qm

1.DG WOHNUNG 27 55.61 qm

2.DG SPEICHER 27 18.50 qm



Exposé - Grundrisse



BV: KARLSFELD 1 BA WA 1
2. DACHGESCHOSSGRUNDRISS HAUS 2

1 | 2 | 3 | 4 | 5



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

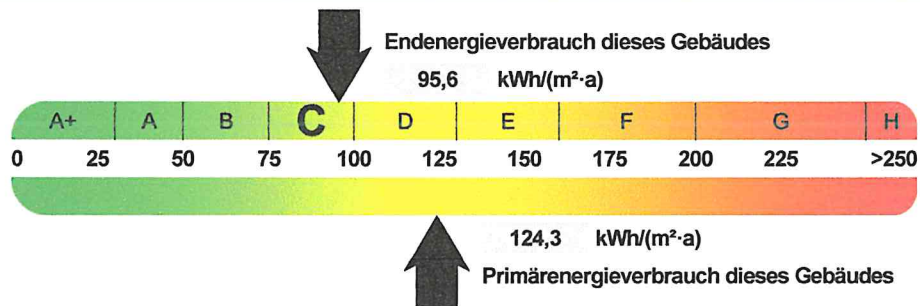
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2021-003603052

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

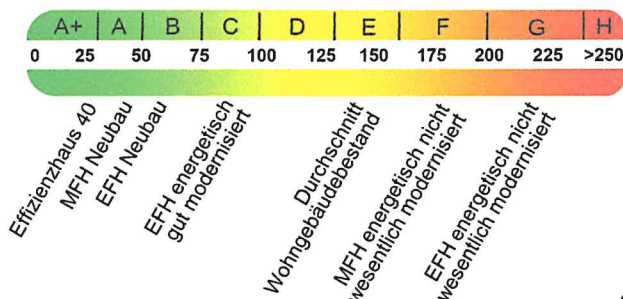
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

95,6 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						
01.01.2017	31.12.2019	Heizwerk, fossil	1,30	1221080	462525	758555	1,03

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