

Exposé

Wohnung in Gauting

Gepflegte 2-Zimmerwohnung im Grünen



Objekt-Nr. OM-287843

Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:
Angelika Ehrig

Josef-Dosch-Strasse
82131 Gauting
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	394 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ansprechende Wohnung, die sich in der zweiten Etage befindet, steht zum Verkauf. Die Wohnung ist derzeit vermietet. In der Wohnung

haben Sie zwei hübsche Zimmer zur freien Entfaltung zur Verfügung. Sehr praktisch: Ein zusätzlicher Stauraum mit Dachschräge befindet sich im Speicher. Bei der Heizungsart der Wohnung, die sich in einem 1982 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Zentralheizung. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Ein sehr gepflegtes Treppenhaus empfängt den Besucher. Linker Hand vom Eingang befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Daneben befindet sich das Schlafzimmer. Geradeaus durch den Flur kommen Sie ins geräumige Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche (ohne Einbauküche!) sowie zum Süd/West - Balkon. Alle Heizkörper sind inzwischen weiß gestrichen.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich neben dem Kellerabteil auch die Waschküche mit Münzautomaten zum Waschen und Trocknen sowie ein Trockenraum und ein Fahrradkeller.

Ihr Auto können Sie in der Tiefgarage auf dem ebenerdigen Parkplatz stellen (keine Duplex!) Ein Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden.

Derzeit ist das Objekt vermietet mit einer Kaltmiete von 910,00 €

Ausstattung

Neuwertiges Vinylaminat

Küche mit Fenster

Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster, sowie Waschbeckenunterschrank und Spiegel mit Beleuchtung

Diele mit Einbauschränk

Süd-Westbalkon

Kellerabteil

Waschraum

Fahrradkeller

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Gemeinde Gauting befindet sich im idyllischen Würmtal.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage (Sackstrasse) im Grünen. Den S-Bahnhof Gauting (S6) erreichen Sie in ca. einer Viertelstunde, dieser ist auch mit einer Busverbindung angebunden. In Gauting finden Sie eine sehr gute Infrastruktur. Eine Bushaltestelle ist um die Ecke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

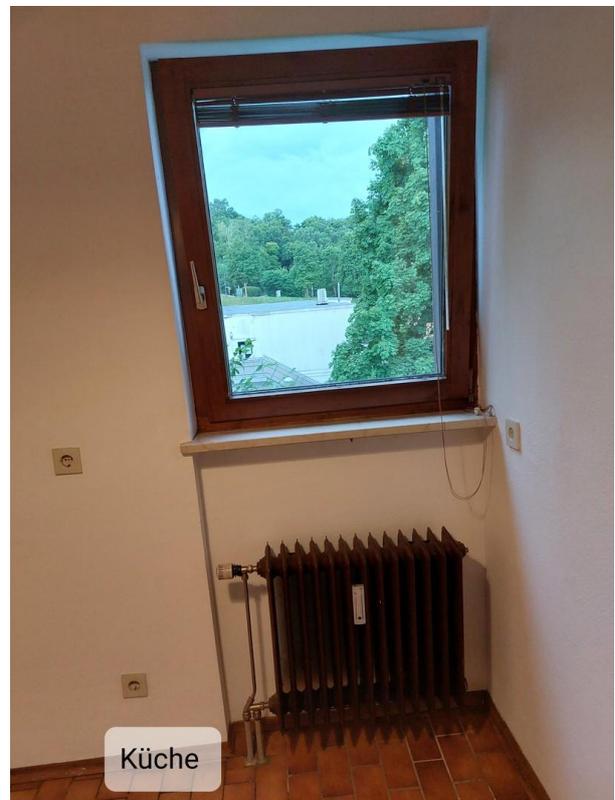
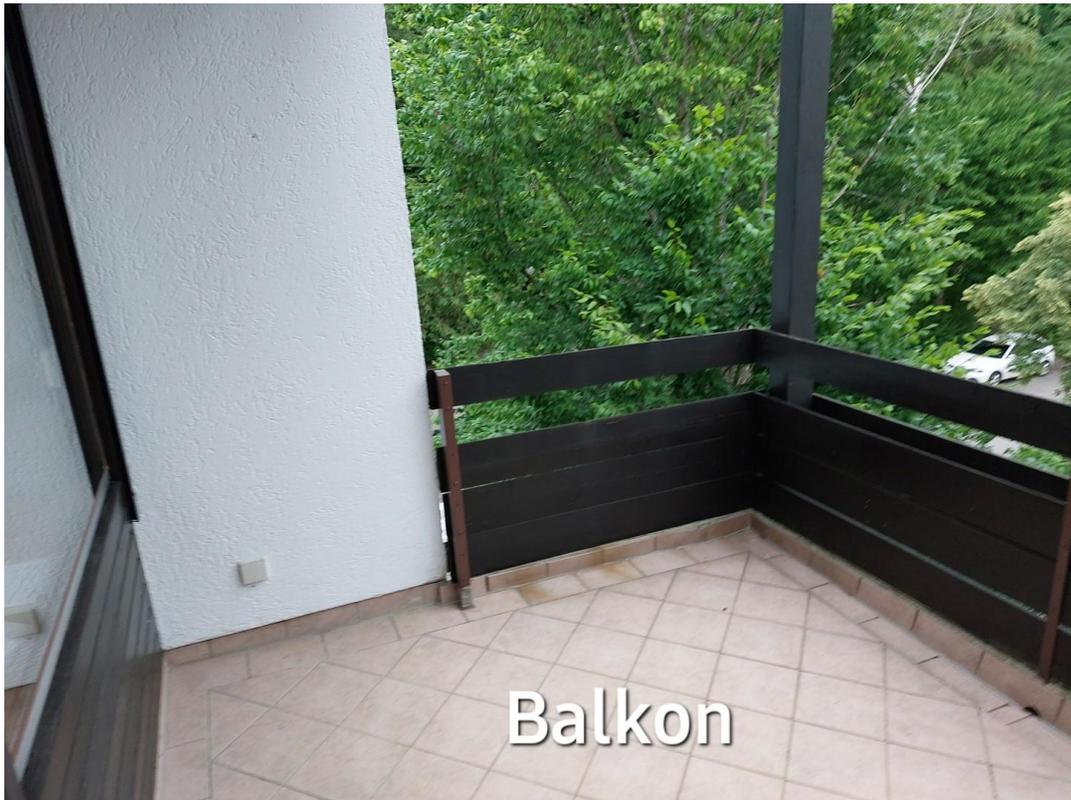
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad

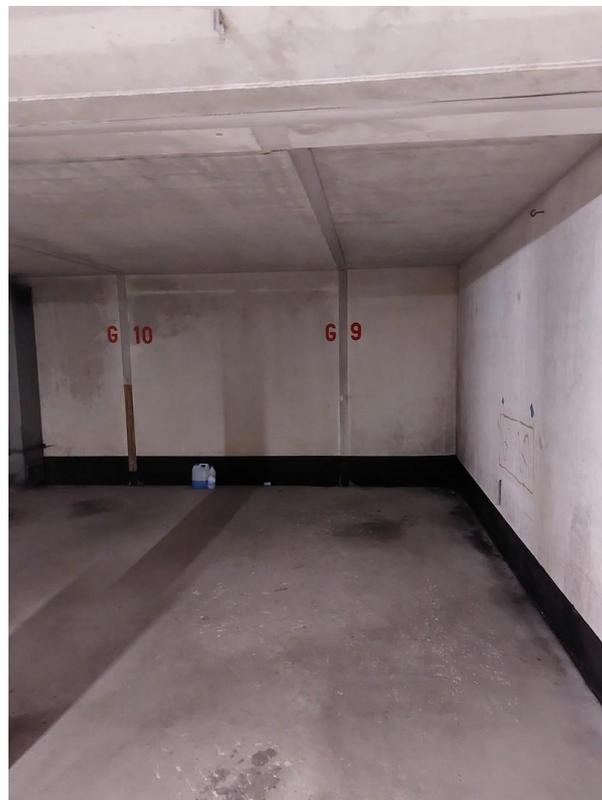
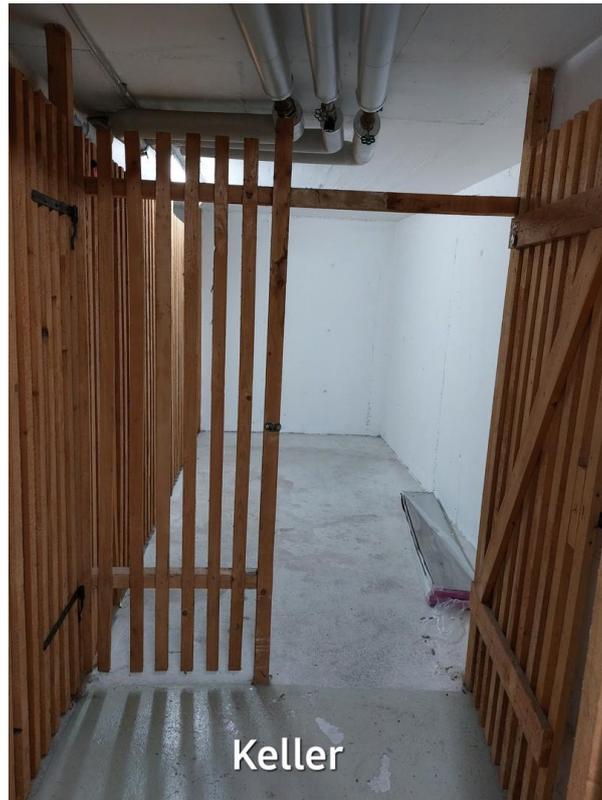


Schlafzimmer

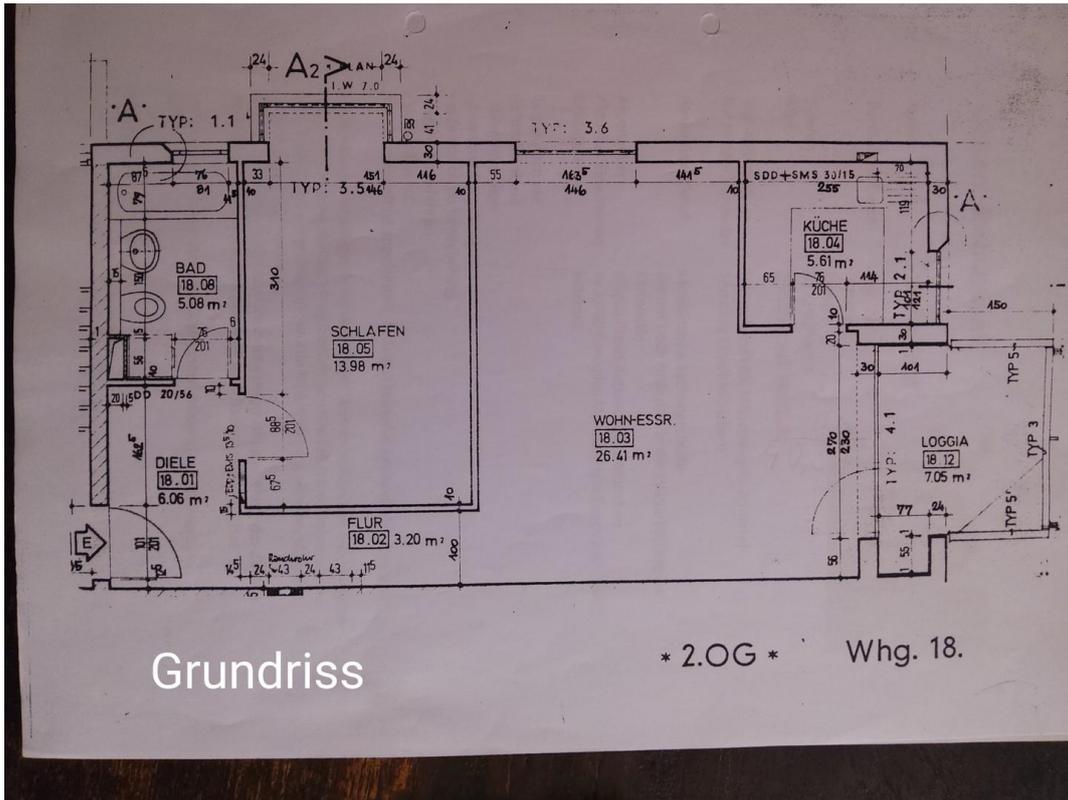


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss

ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2019

3

Registrierungsnummer: **BY-2021-003526688**
 (oder: Registrierungsnummer aus dem Baugenehmigungsschein)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

132 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

145 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetischer Primärenergiefaktor	Primärenergieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
	01.01.2020	31.12.2020	1,1	222487	49859	172628	1,02
	01.01.2019	31.12.2019	1,1	246853	49198	197655	1,02
	01.01.2018	31.12.2018	1,1	226528	48654	179874	1,02

Vergleichswerte Endenergie

Die modifiziert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf die Energie für die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkörper, die Wärme für Warmwasser. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier die Energieverbräuche um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (Anzahl der Räume) und sind für die Energieeinsparverordnung als m. Allgemeinere größer als die Wohnfläche des Gebäudes. Zusätzliche Angaben zum Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes werden insbesondere wegen des Vorhandenseins von sich abgrenzenden Nutzerebenen angegeben.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gebäudeinterne auch Leerlaufleistung, Warmwasser- oder Kälteleistung in kWh
⁴ EPH: Erdwärmepumpe, MPH: Mehrfamilienhaus