

Exposé



**Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit
Südwest-Ausrichtung in exklusiver Lage von
München-Trudering**

Objektbeschreibung der Wohnung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1999/2000 überzeugt durch ihre durchdachte Architektur. Die familienfreundliche Raumaufteilung, die hervorragende Einbindung in eine grüne und ruhige Wohnumgebung sowie die Südwest-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, ein warmes Wohngefühl und atemberaubende Sonnenuntergänge über den Dächern Münchens.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Ambiente und ermöglichen einen harmonischen Übergang zum großzügigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Grillstation und lädt dazu ein, die Mittagssonne sowie den Panorama-Blick über München zu genießen, ein besonderes Highlight, insbesondere in der Silvesternacht.

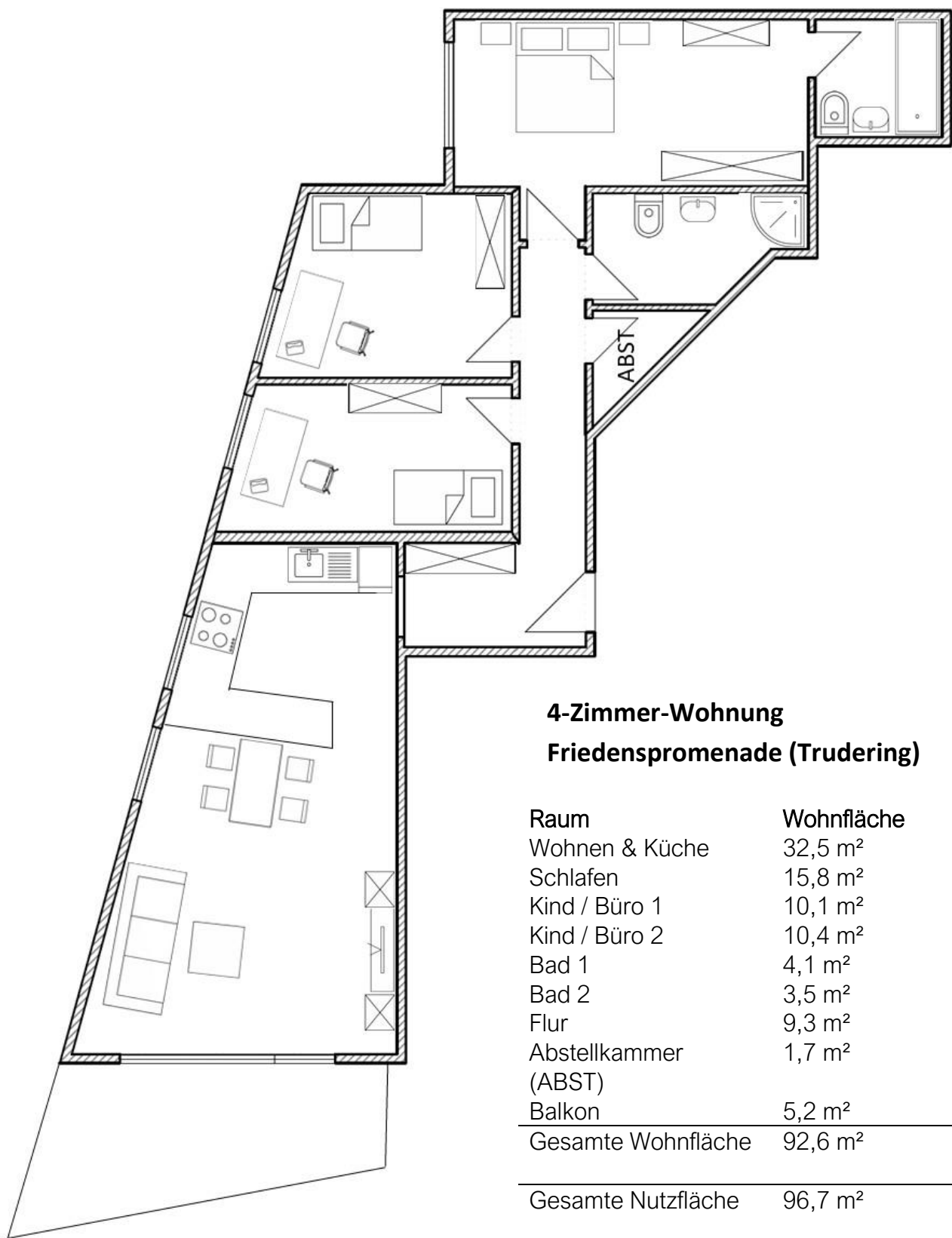
Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, darunter ein exklusives Elternbad mit direktem Zugang zum Schlafbereich und einer Badewanne. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsutensilien.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellplätze im Innen- und Außenbereich sowie einen Aufzug, der alle Etagen komfortabel verbindet.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein und schafft ein Wohngefühl, das besonders Familien zugutekommt. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Parkanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und städtische Nähe verbinden möchten.



Grundriss-Wohnflächenplan



Ausstattung

- Zwei moderne Badezimmer, davon ein Elternbad mit separaten Zugang zum Schlafzimmer und Badewanne sowie ein Familienbad mit Dusche
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer (Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer)
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Großzügiger Südwest-Balkon mit Möglichkeit für eine Grillstation
- Panorama-Blick über München, besonders eindrucksvoll bei Sonnenuntergängen und an Silvester
- Küche mit Theke, hochwertiger Steinarbeitsplatte, viel Stauraum und modernen Elektrogeräten
- Helle Wohnräume durch optimale Tageslichtnutzung
- Fahrradabstellplätze vor und im Gebäude
- Aufzug, Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Möglichkeit zum Anschluss einer E-Ladestation

Raumaufteilung



Offener Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und direktem Zugang



großzügige Küche mit Steinarbeitsplatte und Thekenangrenzung zum Ess- und Wohnbereich



Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich



exklusives Elternbad mit Badewanne



Familienbad mit begehbare Dusche



Zimmer 1 Büro



Zimmer 2 Jugend- und Kinderzimmer



Zusätzlicher Abstellraum



Großzügiger Eingangsbereich und Flur mit optimaler Verbindung aller Räume



Süd-West-Balkonausrichtung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens: Trudering.

Dieser Stadtteil vereint die Vorteile urbanen Lebens mit der Ruhe eines Vorstadtquartiers.

- Unmittelbare Nähe zum Truderinger Forst, einem der größten Naherholungsgebiete Münchens
- Vielfältige Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kita, Kindergarten, Gymnasium) fußläufig erreichbar, ideal für Familien
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Cafés und Biergärten in direkter Umgebung, Wochenmarkt
- Verkehrsberuhigte Lage innerhalb einer Tempo-30-Zone
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung (ca. 20 Minuten bis zum Herzen Münchens, den Marienplatz)
- Sehr gute Verkehrsanbindung an den Mittleren Ring, die A99 und die A94
- Umfangreiche Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene

Die Lage bietet eine perfekte Balance aus Natur, Ruhe und städtischer Infrastruktur, ein Wohnumfeld, das in München nur selten zu finden ist.



Bausubstanz

Baujahr	1999
Modernisierung/Sanierung zuletzt 2025	Letzte Sanierung 2025
Ausstattung	Hochwertig und modern
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Baujahr des Wärmeerzeugers	2015
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	151 kWh/m²a
Energieklasse	E

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.04.2028

Registriernummer ² BY-2018-001821453

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Felicitas-Füss-Str. 2-12, 81827 München		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2015		
Anzahl Wohnungen	52		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2718 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Dipl.-Ing.
Christian Haupt
Pasinger Straße 20-22
82166 Gräfelfing

17.04.2018

Ausstellungsdatum

Haupt

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

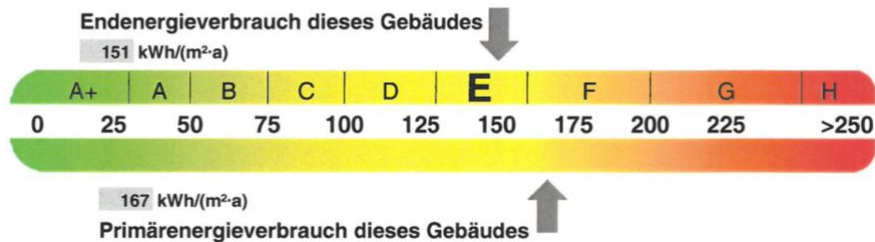
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-001821453

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



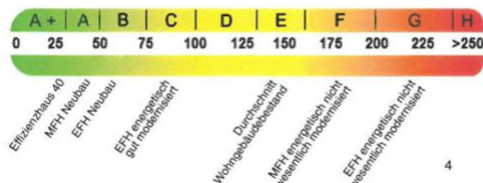
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

151 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						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	411141	67797	343344	1,01
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	385043	72542	312501	1,01
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	428904	68453	360451	1,01

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

Kaufpreisinformation

- Wohnung: **759.000 €**
- Einbauküche (hochwertig, Steinarbeitsplatte, moderne Elektrogeräte): **9.800 €**
- Einzelgarage mit Option auf E-Ladeanschluss: **30.000 €**

Kontakt

Private Vermittlung: SRS-Energieberatung

E-Mail: SRS-Energieberatung@outlook.de