

DOPPELHAUSHÄLFTE IN MÜNCHEN

Familienfreundliche Doppelhaushälfte am Wald in Waldtrudering



OBJEKT-NR. OM-487931

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.449.000 €**

Ansprechpartner:
Theresa Martínez de Ubago López

Fauststraße 52
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	245 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7	Badezimmer	3
Wohnfläche	156 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung



Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit viel Platz und Nähe zur Natur

In ruhiger Lage von Waldtrudering, unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet des Waldtruderinger Forsts, befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002. Das Haus steht auf einem ca. 245 m² großen Grundstück und bietet rund 156 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 70 m² Nutzfläche im vollständig unterkellerten Untergeschoss.

Die sieben Zimmer verteilen sich auf drei Wohnebenen und ermöglichen eine flexible Nutzung für Familien, Homeoffice und Gäste. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und technisch modernisiert.

Wohn- und Essbereich mit Gartenbezug

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Große Fensterflächen und die Ausrichtung nach Osten und Süden sorgen für viel Tageslicht. Ein verglaster Erker im Essbereich bietet einen schönen Blick in den Garten.

Der CERA Rondoherm XL Kaminspeicherofen sorgt in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Parkett sowie die großen Terrassentüren unterstreichen den wohnlichen Charakter und schaffen einen direkten Übergang in den Garten.

Die separate LEICHT-Einbauküche ist mit cremefarbenen Hochglanzfronten, einer anthrazitfarbenen Granitarbeitsplatte, Geräten von Neff und Siemens sowie einem zusätzlichen Gaskochfeld ausgestattet.

Fünf Schlafzimmer und flexible Nutzungsmöglichkeiten

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer mit jeweils direktem Zugang zum Balkon. Das Familienbad verfügt über Eckbadewanne, Glasdusche und praktische Einbauten.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Zimmer mit Raumhöhen von bis zu vier Metern. Sie eignen sich beispielsweise als Jugendzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich. Das nach Süden ausgerichtete Zimmer verfügt über einen Balkon und eine Klimaanlage. Ein weiteres Duschbad ergänzt die Etage.

Keller und privater Wellnessbereich

Das vollständig unterkellerte Haus bietet neben Technik- und Abstellräumen einen ca. 25 m² großen Hobbyraum. Dieser lässt sich je nach Bedarf als Fitness-, Spiel-, Arbeits- oder Freizeitraum nutzen.

Eine Sauna mit Dampfsaunafunktion und Sternenhimmel ergänzt das Raumangebot und schafft einen eigenen Wellnessbereich im Haus.

Garten, Terrassen und Stellplätze

Beschreibung

Der nach Osten und Süden ausgerichtete Garten ist durch Bepflanzung angenehm abgeschirmt und bietet mehrere Bereiche zum Aufenthalt im Freien. Neben der teilweise überdachten Terrasse mit Natursteinbelag steht eine zusätzliche Pergola zur Verfügung.

Eine Einzelgarage mit automatischem Rolltor und direktem Zugang zum Garten sowie ein Außenstellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Ausstattung

Massive Ziegelbauweise

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Viessmann-Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2019
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- CERA Rondotherm XL Kaminspeicherofen
- LEICHT-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Gaskochfeld
- Markengeräte von Neff und Siemens
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Sauna/Dampfsauna von WILLE
- Zwei Bäder und Gäste-WC
- Einzelgarage und Außenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Waldtrudering gehört zu den etablierten Wohnlagen im Münchner Osten. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, ruhigen Straßen und viel Grün.

Das Landschaftsschutzgebiet Waldtruderinger Forst liegt direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradtouren.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Die Bushaltestelle der Linie 194 liegt etwa 200 Meter entfernt. Sie verbindet das Wohngebiet mit den S-Bahn-Stationen Trudering und Grönsdorf. Von dort bestehen Verbindungen mit den Linien U2, S3, S4 und S6 in Richtung Münchner Innenstadt. Auch die Haltestellen Michaelibad und Quiddestraße mit Zugang zu den Linien U5 und U7 sind problemlos erreichbar.

Mit dem Auto sind die Münchner Innenstadt je nach Verkehr in etwa 20 Minuten und der Flughafen München in rund 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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



Mikrolage



Makrolage

Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Energieausweis

Energieausweistyp

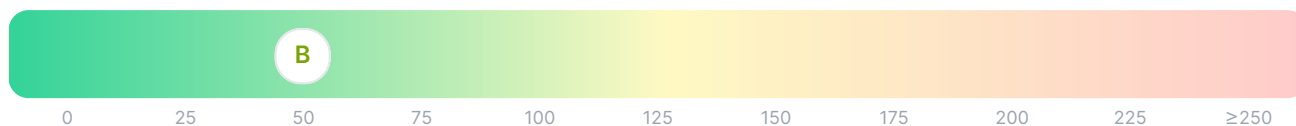
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch

58,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

B





Überdachte Pergola



Zweite überdachte Terrasse



Genuss im Grünen



Privatsphäre und Sonne



EG - heller Essbereich



EG - großzügiger Wohnraum



EG - Kochgenuss



OG - Bad mit Wanne und Dusche



OG - Elternschlafzimmer



DG - Blick ins Grüne



DG - sonnendurchflutete Räume



DG - Bad mit Dusche



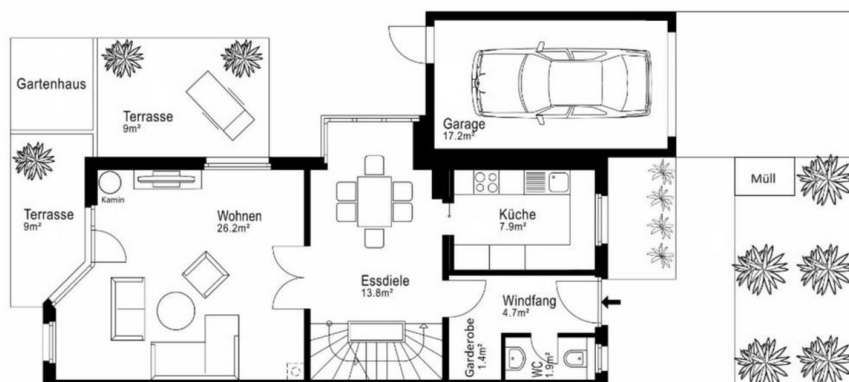
Dampf-/Sauna mit Sternenhimmel



Wellness zu Hause

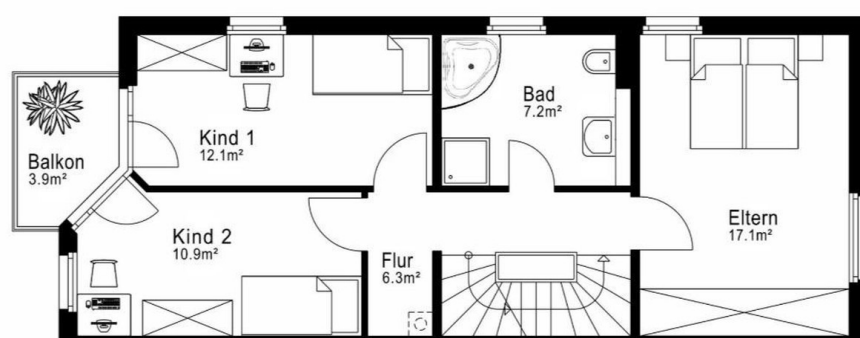
Grundrisse

ERDGESCHOSS



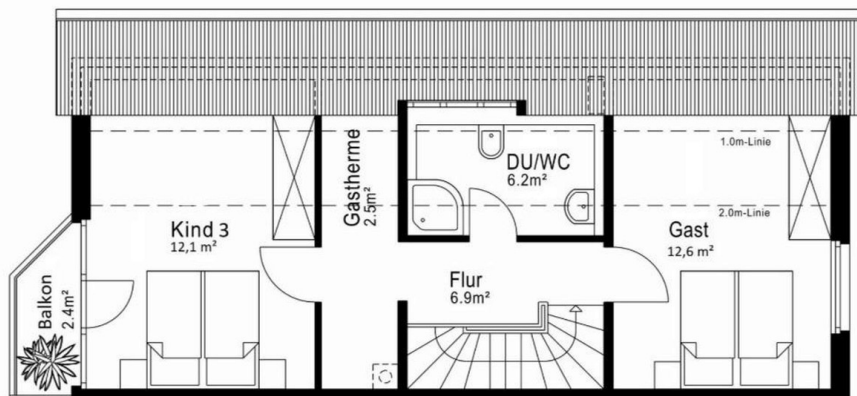
Erdgeschoss

OBERGESCHOSS



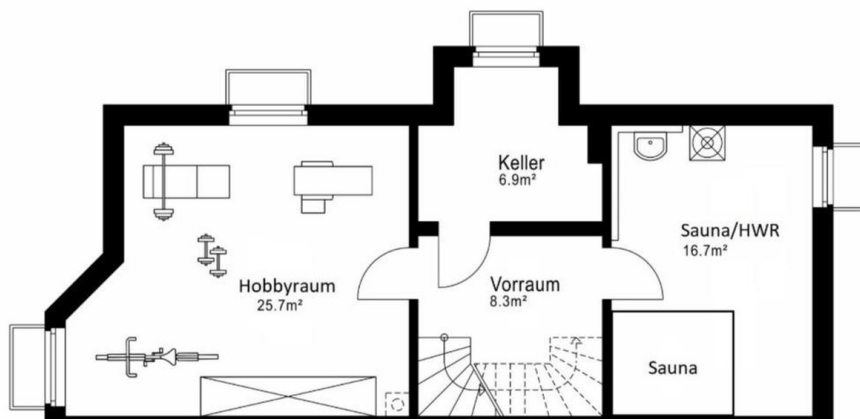
Obergeschoss

DACHGESCHOSS



Dachgeschoss

KELLERGESCHOSS



Kellergeschoss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Fauststraße 52, 81827 München	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	61,90	12,00
Wohnen	26,20	
Essdiele	13,80	
Kochen	7,90	
Windfang	4,70	
Garderobe	1,40	
WC	1,90	
Terrassen zu 1/3	6,00	12,00
Obergeschoss	55,55	1,95
Kind 1	12,10	
Kind 2	10,90	
Flur	6,30	
Bad	7,20	
Eltern	17,10	
Balkon (1/2 von 3,90 m ²)	1,95	1,95
Dachgeschoss	38,70	1,20
Kind 3	12,60	
Flur	6,90	
Gastherme	1,40	
Dusche/ WC	4,50	
Gast	12,10	
Terrasse (1/2 von 2,40 m ²)	1,20	1,20
Keller	0,00	57,60
Hobbyraum		25,7
Vorraum		8,3
Keller		6,9
Sauna/HWR		16,7
Wohnfläche:	156,15	
Nutzfläche:		72,75
Summe Wohn- und Nutzfläche:		228,90

Wohnflächenberechnung

Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 25.08.2029

Registriernummer ² BY-2019-002849817

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte		
Adresse	Fauststraße 52, 81827 München		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	2002		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _n)	198,5 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie Verwendung: WW-Bereitung		
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)		

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

engiwo.de^{*}

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel 0421 2412403

BAFA-152417

26.08.2019

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³) Mehrfachangaben möglich ⁴) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

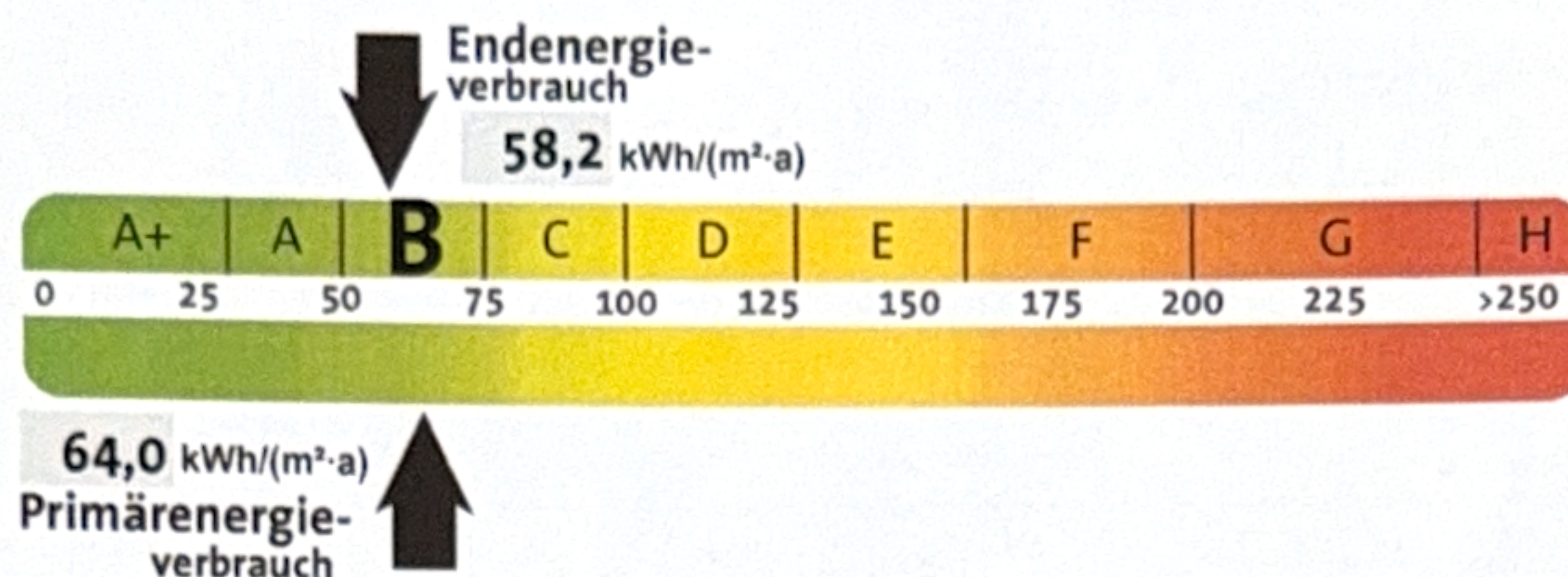
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer ² BY-2019-002849817

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes



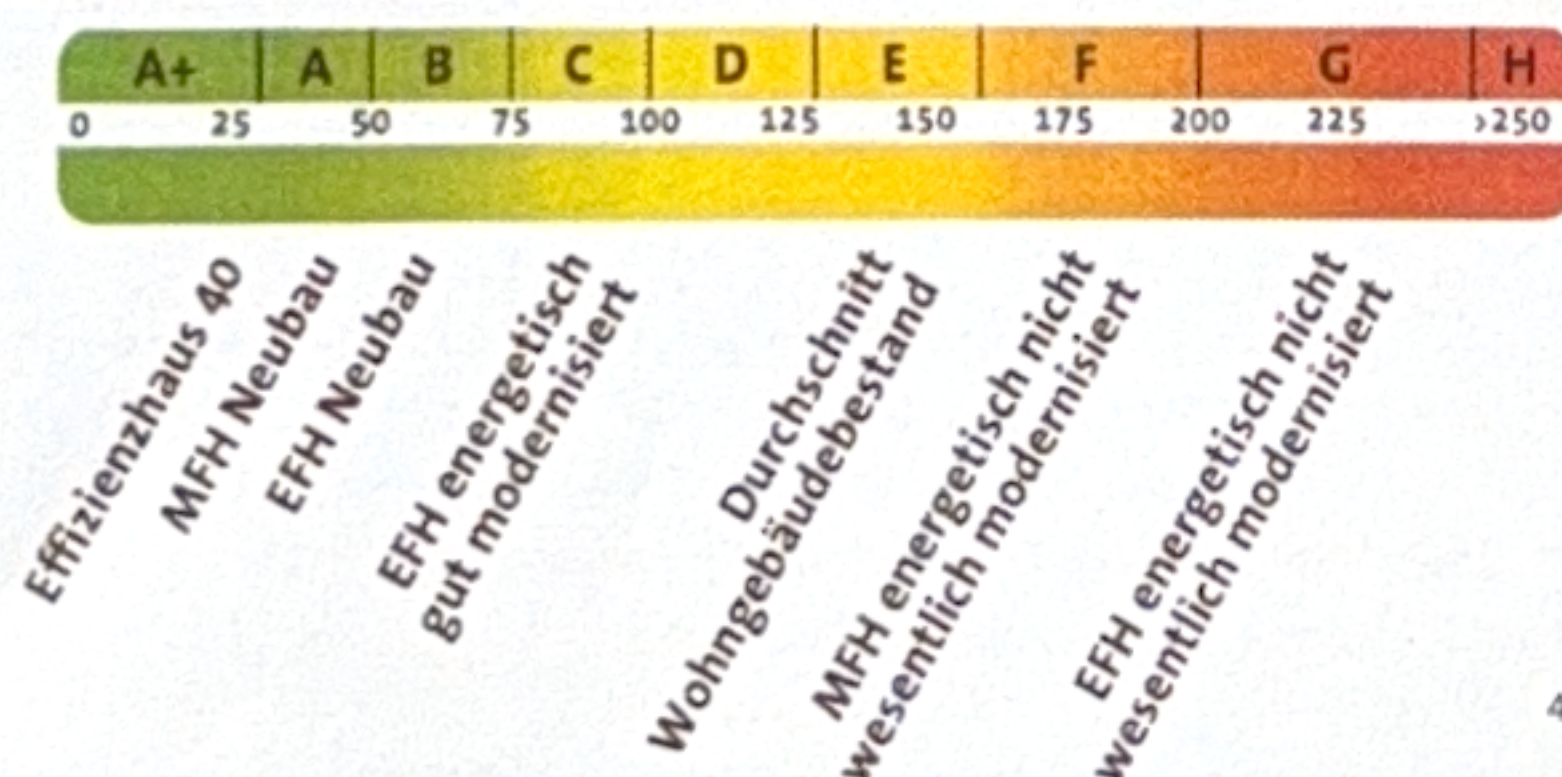
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

58,2 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						
21.09.2015	23.10.2018	Erdgas H	1,1	39586,0	7125,5	32460,5	1,00

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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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