

Exposé

Terrassenwohnung in Tutzing

Coliving EFH # 1 Zimmer in 3er-WG # zentral...modern...ruhig



Objekt-Nr. **OM-281459**

Terrassenwohnung

Vermietung: **840 € + NK**

82327 Tutzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	13,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	19,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	130 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

**** 1 Zimmer frei!!! im zentralen, gemütlichen & modernen Coliving-Einfamilienhaus mit großem Garten ****

Willkommen in diesem charmanten Zuhause mit 180 Quadratmeter Wohnfläche, dass speziell für ein gemeinschaftliches Wohn- und Arbeitskonzept gestaltet wurde.

=> besonders geeignet für Homeoffice... Gründer... Selbständige... Referendare... Studenten... Praktikanten... getrennt lebende... usw.

**** Lage ****

Zentrale Lage nahe Bahnhof Tutzing mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten.

**** Zimmer ****

geräumige, helle Zimmer mit maximalem Komfort und Privatsphäre.

Es wird lediglich Zimmer №4 neu vermietet (siehe Plan bei den Bildern), da die Mieterin ihr Referendariat in Tutzing beendet hat. Die anderen 3 Schlafzimmer sind langfristig an 2 offene und sympathische Mieter vermietet, die bereits davor zusammen in einer gemeinsamen WG gewohnt haben.

Das Zimmer kann nach Rücksprache möbliert vermietet werden. Zusätzlich kann ein Hobbyraum mit ca. 19 Quadratmeter günstig dazu gemietet werden.

**** Gemeinschaftsbereiche ****

- gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen (inkl. Sitz- und Liegeflächen)
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- sehr großes und helles Esszimmer mit großem Esstisch aus Eiche
- große Süd-Terrasse und Garten bieten viel Platz für gemeinsame Aktivitäten
- Hot Tub Whirlpool auf der Terrasse
- großes, elegantes Carport mit zusätzlichem verschlossenem Abstellraum und Dachspeicher
- > Gemeinschaftsbereiche sind möbliert (inkl. Waschmaschine/Trockner, Gartenmöbel)

**** Gemeinschaftsgeist ****

Ein Ort, um Ideen auszutauschen, Freundschaften zu schließen und gemeinsam zu wachsen - keine Zwecks-WG!!!

**** In der Miete enthalten sind... ****

- Heizkosten
- Nebenkosten
- Müll
- Strom
- schnelles Internet (250 MBit)
- Flexible Mietlaufzeiten möglich.

**** Voraussetzungen für Interessenten****

- Offen für Einzelpersonen aller Altersgruppen und Hintergründe

- Positive Einstellung zur gemeinschaftlichen Lebensweise

Kontaktiere uns gerne für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Deine Story - Also stell Dich bitte kurz vor ;) (Wer bist Du? Was machst Du? Wieso ist Coliving für Dich interessant?)

Ausstattung

- * effiziente Wärmepumpe
- * PV-Anlage + Batteriespeicher
- * gemütlicher Kachelofen mit Liegemöglichkeiten
- * Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- * Smarthome (KNX, Jalousien)
- * warme/dimmbare Beleuchtung (dim2warm)
- * hochwertige Einbauküche
- * modernes Bad mit Regendusche und Badewanne
- * Gäste-WC
- * großes Doppelcarport + Stellplätze
- * Fahrradhütte
- * Gartenhütte
- * Garten
- * Terrasse mit Gartenmöbel und Hot Tub Whirlpool

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

- * ruhige, zentrale Lage in Sackgasse
- * alle Annehmlichkeiten des Alltags in Fußweite
- * 1 min zum Bahnhof Tutzing
- * 28 min Hbf München
- * 19 min Bhf Pasing
- * 10 min Bhf Weilheim
- * 9 min Bhf Starnberg
- * 9 min Bhf Seeshaupt
- * 5 min Bhf Bernried

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



großer gemütlicher Garten

Exposé - Galerie



hochwertige Küche



gemütlicher Kamin

Exposé - Galerie



Badestelle am See...



hochwertiges Bad

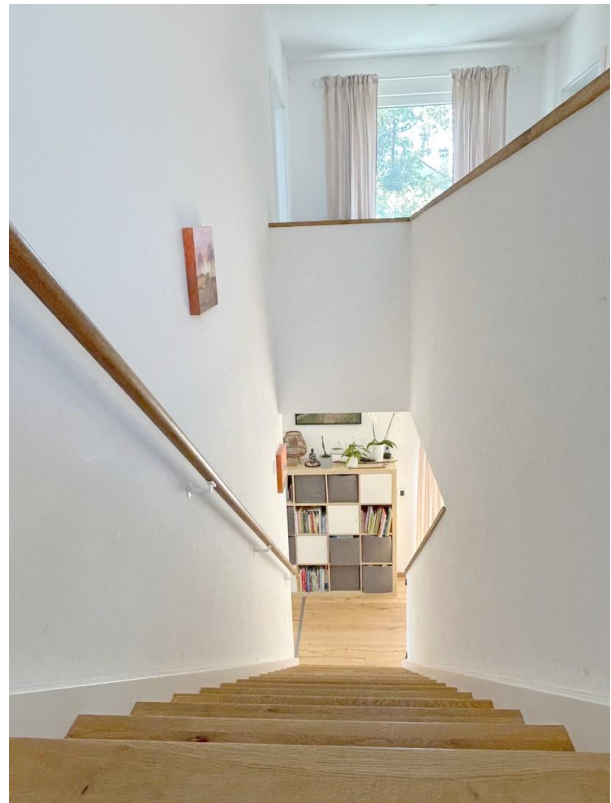
Exposé - Galerie



Erholung in der Natur



Flur OG



Treppe EG-OG

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang 150 m entfernt..

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

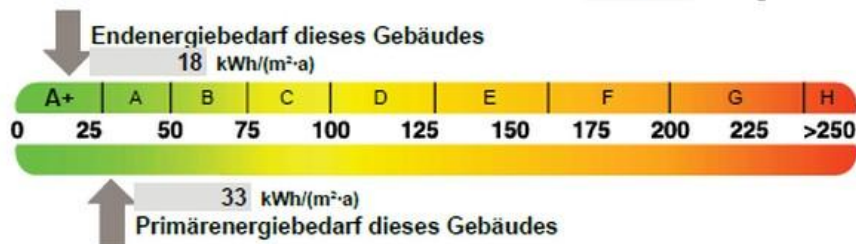
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004866299

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,11 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33 kWh/(m²·a) Anforderungswert 144 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18598
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

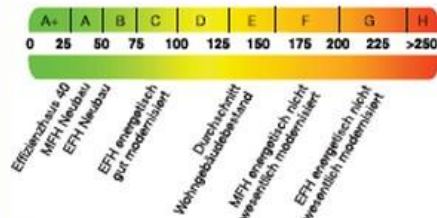
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

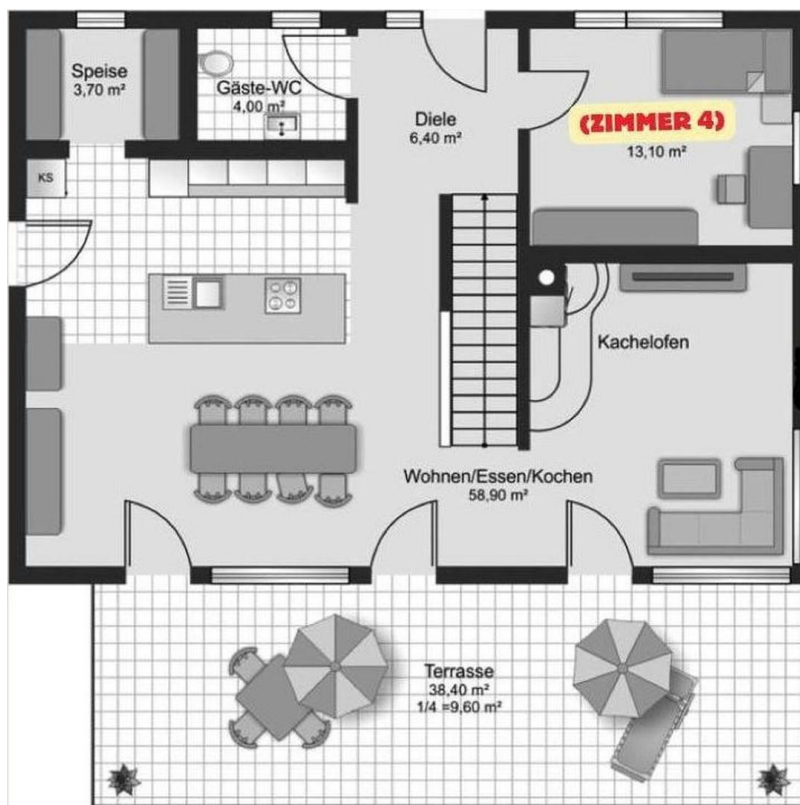
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

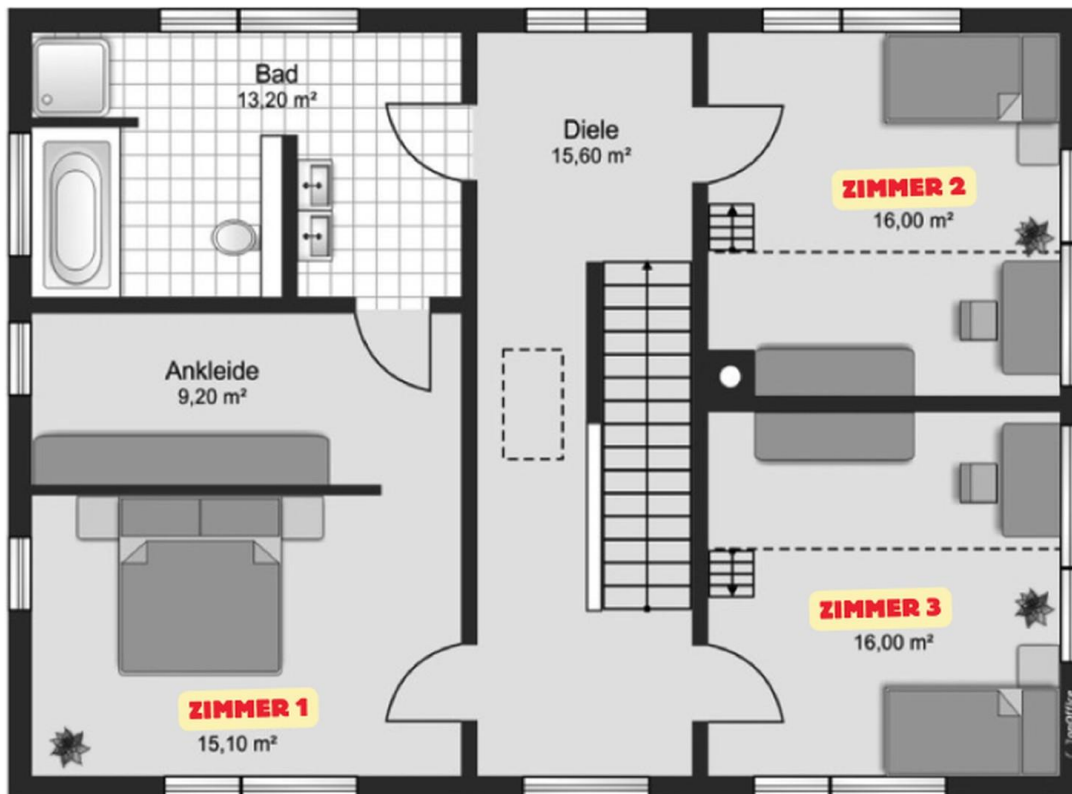
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

A+ Energieausweis

Exposé - Grundrisse



EG mit großem Garten



OG mit See und Bergblick