

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Emmering

>> Traumhafte Dachterrassenwohnung mit  
Exklusivausstattung - PROVISIONSFREI <<



Objekt-Nr. OM-294951

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **381.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinz Gürge

Hauptstr. 5  
82275 Emmering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,14 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	399 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafte - PROVISIONSFREIE - Dachgeschosswohnung mit Exklusivausstattung und Dachterrasse!

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde in 2024 umfassend renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Sie erwartet eine moderne, stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot!

Highlights:

- Neue Einbauküche mit Kochinsel
- Funkgesteuerte Bodenheizung
- Terracotta-Boden
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Dachterrasse mit herrlicher Aussicht
- Hohe Decken mit Sichtdachstuhl
- Einbauschränke im Schlafzimmer und Flur
- Marmorbad
- Sicherheitseingangstüre
- Gemauerter Kellerraum mit 12 qm
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000 EUR
- Nutzung Kfz-Außenstellplatz zzgl. 10.000 EUR

## Ausstattung

- Wohnung wurde in 2024 komplett neu renoviert
- Neue, offene Küche mit Kochinsel (Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Spülmaschine)
- Bodenheizung (funkgesteuert)
- Terracotta-Boden
- Dachterrasse
- Einbauschränke im Schlafzimmer
- Einbauschränk im Flur mit Schiebetüren
- Offener Kamin
- Hohe Raumhöhe mit Sichtdachstuhl
- Neue Terrassentüre
- Sicherheits-Eingangstüre
- Großer gemauerter Kellerraum (12 qm)

- Einzel-Tiefgaragenstellplatz
- Kfz-Außenstellplatz

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Bitte beachten Sie:

Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, eMail und Telefonnummer beantwortet!

Impressum:

Gürge Immobilien GmbH

(Gesellschaft mit beschränkter Haftung)

Oberer Lüßbach 6b

D-82335 Berg

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Heinz Gürge

Telefon: 0160 3 888 444

E-Mail: guerge@mac.com

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 152709

Stammkapital: 25.000 Euro

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE236407781

Inhaltlich Verantwortlicher: Heinz Gürge (Anschrift s.o.)

## Lage

Die exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in herausragender

Lage in der Hauptstraße 5, 82275 Emmering, eine Gemeinde mit ca. 6.000 Einwohnern.

Sie grenzt im Westen an die Kreisstadt Fürstenfeldbruck und liegt etwa 25 Kilometer westlich von München. Diese Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus und bietet eine erstklassige Verkehrsanbindung. Die nächste Autobahnauffahrt zur A96, die München und Lindau verbindet, befindet sich nur 7,6 km entfernt.

Das ermöglicht zügige Fahrten sowohl in die umliegenden Städte wie

Fürstenfeldbruck und Landsberg am Lech als auch ins Münchner Um-

land, was besonders für Berufspendler von großem Vorteil ist.

Ein herausragendes Merkmal dieser Dachgeschosswohnung ist ihre Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen. Ein Aspekt, der sie

besonders für Familien attraktiv macht. Die Nähe zu Kindergarten und

Schulen verschiedenster Bildungsgrade sorgt dafür, dass alle schuli-

schen Bedürfnisse abgedeckt sind und den Kindern lange Schulwege

erspart werden.

Auch zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Grünflächen in der Umgebung bieten hochwertigen Lebensraum. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie mehrere Spielplätze, Sportvereine und ein modernes Freizeitzentrum, das sowohl Sport- als auch Kulturangebote bereithält.

Hinzu kommt, dass Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken ebenfalls in unmittelbarer Nähe sind, was den täglichen Bedarf mühelos abdeckt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Bad



Sichtdachstuhl



# Exposé - Galerie



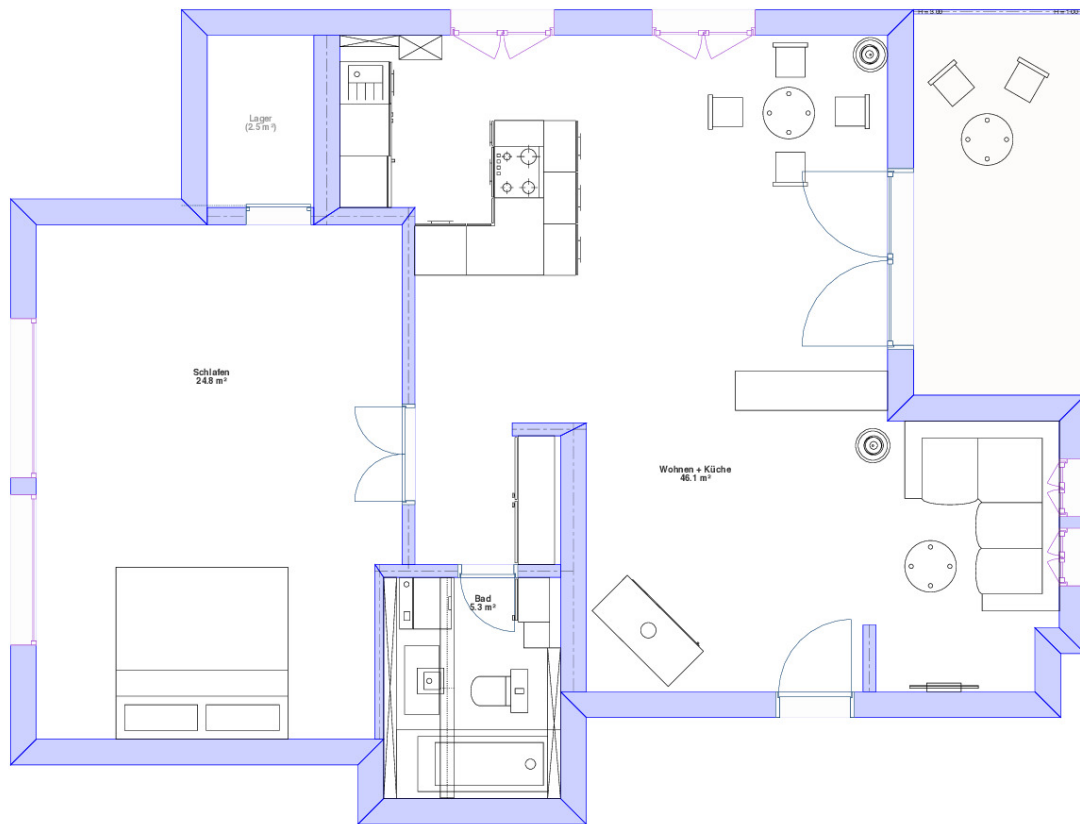
Hausflur



Keller

# Exposé - Grundrisse

Emmering - Erdgeschoss - 03.01.2025



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **27,91** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

**141,12 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**155,24 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

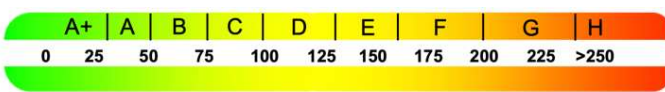
**141,12 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2019	12.2019	Erdgas	1,10	138600,90	42966,28	95634,62	1,01
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	135445,95	41988,24	93457,70	1,03
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	147975,68	45872,46	102103,22	0,92

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus