

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

3 Zimmer Erdgeschoss Terrassen Wohnung von Privat ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-306896**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **560.000 €**

80935 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	423 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf schöne 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit Garten von Privat ohne Provision!!!

Einziehen und Wohlfühlen.

Kein Renovierungsbedarf!

Bitte keine Makler Anfragen!

Von Privat für Privat!

Ruhige gepflegte Wohnanlage, Haus mit nur 7 Einheiten.

Direkter Zugang zur Tiefgarage, Fahrradkeller, Waschraum und Kellerabteil.

-560.000€ Wohnung (Westterrasse)

-20.000€ Tiefgaragenstellplatz (Kein Duplex)

-Baujahr 1992

-67m²

-Hausgeld 423€ / Stellplatz 10€

-16m² Schlafzimmer im Souterrain!

Angenehmes Schlafen im Sommer :)

Renovierungen:

-Bad komplett neu mit Wasser und Abflussleitungen 2020

-Wohnungseingangstüre neu 2020

-Küche neu mit Abwasser und Wasserleitungen 2021

-Sicherungskasten neu 2021

-Terrasse mit Terrassenüberdachung 2022

-Böden Wohnzimmer Flur Küche neu 2021

-Fenster alle neu Kunststoff 2024

-Gas Heizung mit Warmwasserspeicher neu 2020

- In diesem Jahr werden in der kompletten Einheit alle Fenster die noch nicht aus Kunststoff bestehen gewechselt.

- Danach gibt es einen neuen Energieausweis!

-1min zu Fuß Bushaltestelle Schittgablerstraße

-Super Lage zu BMW etc. im Münchner Norden

-Zweiter Tiefgaragenstellplatz kann günstig gemietet werden sowie zusätzliches Kellerabteil!

Bei ernsthafter Interesse ist ein Besichtigungstermin nach vorheriger Absprache gerne möglich.

Beste Grüße aus der Lerchenau.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	77,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



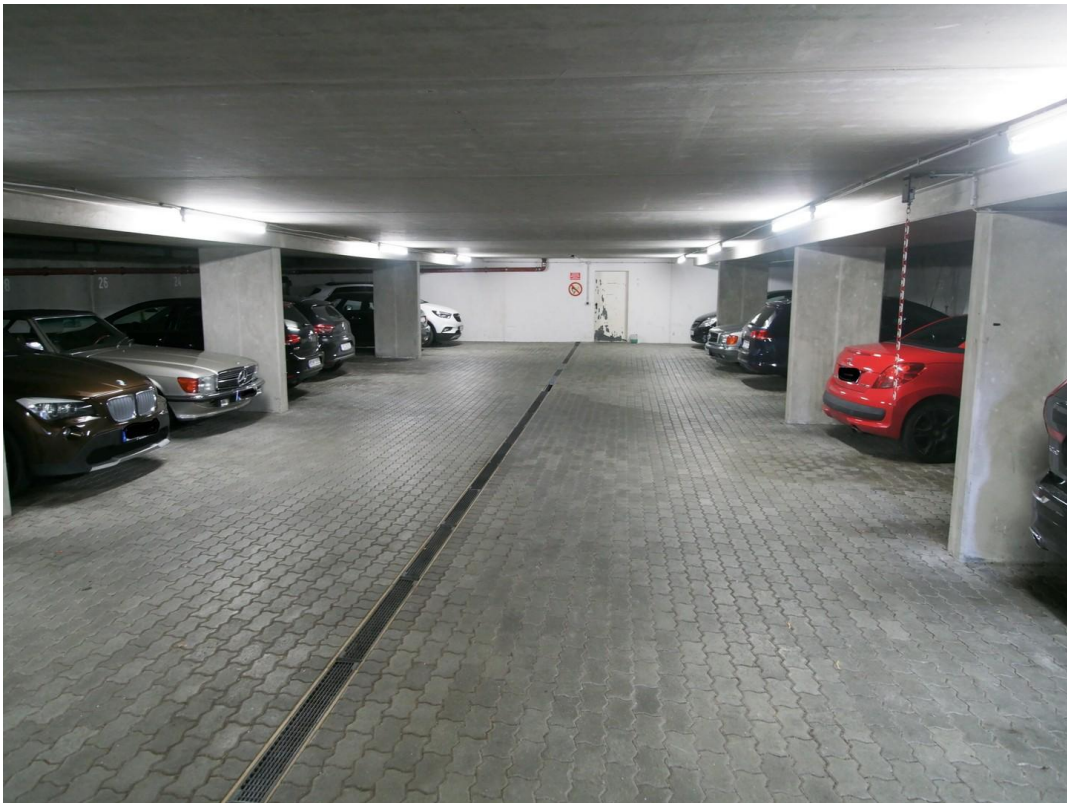
Schlafzimmer Souterrain



Exposé - Galerie



Wohnanlage

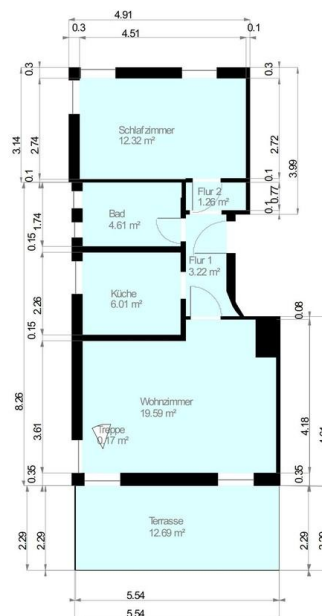


Exposé - Galerie

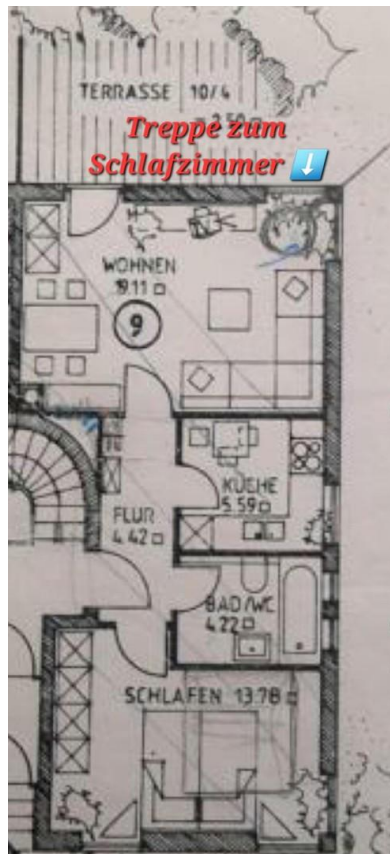


Grundriss

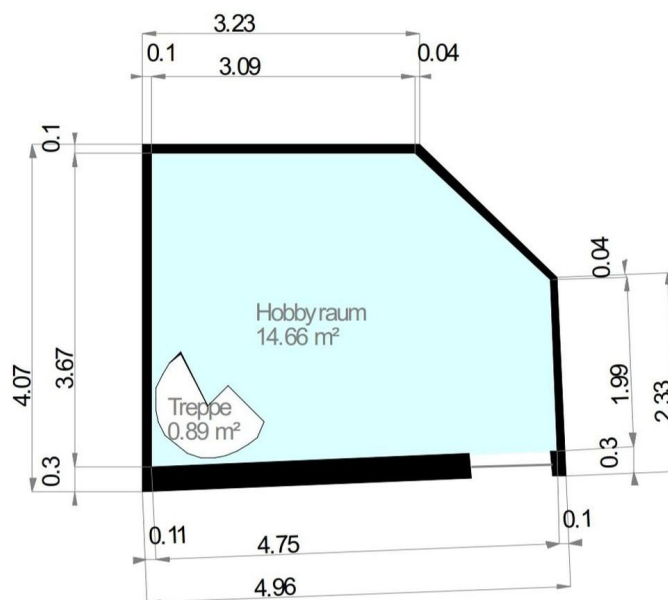
der Wohnung: EG



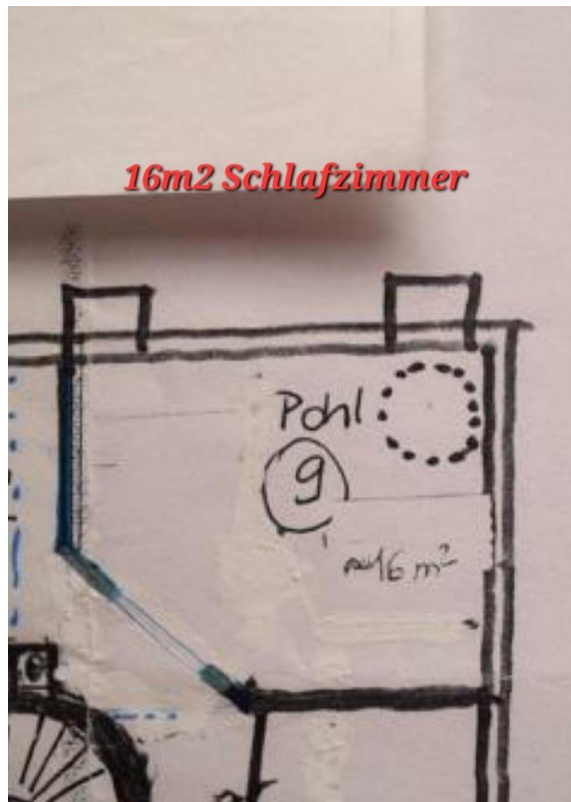
Exposé - Galerie



Grundriss EG



Exposé - Galerie



Souterrain Schlafzimmer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² BY-2019-002560652
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴ Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf	Ist-Wert kWh/(m ² ·a) Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁	Ist-Wert W/(m ² ·K) Anforderungswert W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
		<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzklasse 40 MFH/Neubau EPH/Neubau für Einfamilienhäuser
 Durchschnittliche MFH/Neubau EPH/Neubau für MFH/Neubau mit mehrstöckiger Wohnung
 Durchschnittliche MFH/Neubau EPH/Neubau für MFH/Neubau mit mehrstöckiger Wohnung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

www.ohne-makler.net/expose/306896

Seite 12/12