

Exposé

Terrassenwohnung in München

Traumhafte Dachterrassenwohnung mit tollem Raumgefühl und 2 Terrassen.



Objekt-Nr. **OM-310873**

Terrassenwohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Monika

81735 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	456 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem wunderschönen und grünen über 2.500 qm großen Grundstück mit altem Baumbestand wurde 2007 dieses moderne Wohnensemble fertiggestellt; der Architekt erhielt dafür 2007 den Münchner Immobilienpreis.

Zum Kauf wird die Dachterrassenwohnung mit 2 Dachterrassen in S/W-Ausrichtung mit Blick ins Grüne im obersten Geschoss mit Aufzug angeboten.

Lichtdurchflutet und rundum hell, nicht zuletzt dank bodentiefer, großer Panoramafensterfronten, präsentiert sich die Wohnung im allerbesten Lichte. Hochwertige Materialien schaffen auf über 100 qm nutzbarer Fläche ein durchdachtes Raumangebot und eine besondere Atmosphäre voll Wohlgefühl und Ruhe. Der schöne Grundriss bietet neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich zwei weitere Zimmer, als Schlaf-, Kinder-, Büro- oder Gastbereich nutzbar, sowie ein Bad und ein separates Gäste-WC. Ein geräumiges Kellerabteil und ein komfortabler Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sind selbstverständlich. Gepflegte Gemeinschaftsflächen komplettieren das Angebot! Zur Wohnung gehört ein Tiefgarageneinzelstellplatz, der für 25.000 Euro zu erwerben ist.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare, „platzliebende“ Singles und kleine Familien. Die Verfügbarkeit erfolgt in gemeinsamer Abstimmung.

Kurz und knapp:

Oberstes Stockwerk eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit nur 7 Wohneinheiten

Parkähnliche Anlage mit viel Grün und altem Baumbestand

Ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit viel Grün

Zentral und Citynah

Durchdachte Raumaufteilung

Zwei großzügige Dachterrassen in S/W-Ausrichtung

Lichtdurchfluteter offener Wohn-/Essbereich

Bad und Gästebad, jeweils mit elektrisch zu öffnenden Lichtkuppeln

Separater Abstellraum

Tiefgaragen Einzelstellplatz

Lift aus der Tiefgarage direkt vor die Wohnung

Geräumiges Kellerabteil mit Strom und Licht

Gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum von der TG aus zugänglich

Gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum

Zuverlässigkeit bei Hausverwaltung und Hausmeisterdienst

Sehr gepflegter Zustand: Die Wohnung ist im Erstbesitz und wurde nur von 1 Person bewohnt und entsprechend pfleglich behandelt

Ausstattung

Massive Ziegelbauweise mit hochdämmender Außenwandverkleidung

Große, bodentiefe Panoramafensterfronten

Weitläufiges geöltes Eichenparkett

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten

Deckenhöhe 2,40 m

2 geräumige Einbauschränke in Diele und Schlafzimmer

In den Bädern moderne Boden- und Wandfliesen der Firma Villeroy und Boch

Dusche im Sonderformat mit Verglasung der Firma Hüppe, beheizbarer Handtuchhalter

Gäste-Bad mit BD

Wärmegewinnung in Form eines Gas-Brennwertgerätes mit

B+ Bewertung

Einzelraumlüfter im Bad mit Zeitschaltuhr

Dachterrassen mit jeweils einer hochwertigen Kassettenmarkise, Strom- und Außenwasseranschluss

Formschöne Pflanzgefäße und Pflanzen

Außenliegende Kunststoffrollos

Elektrisch bedienbares Garagentor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der „rechts der Isar“ gelegene 16. Stadtbezirk Ramersdorf/Altperlach schafft es seinen Bewohnern alle modernen Vorzüge zentraler Großstadtlage zu bieten und gleichzeitig seinen gemütlichen Kleinstadtcharakter beizubehalten. Inmitten eines gewachsenen und idyllischen Wohngebietes, genießen Sie die Vorzüge des dörflichen Charmes und sind gleichzeitig urban und zentral gelegen. Die Wohnung zeichnet sich durch einen unverbaubaren Blick ins Grüne aus. Der Ostpark mit seinen romantischen Wegen und Brücken liegt ums Eck. Direkte Verkehrsanbindung mit der Buslinie 155 zum Max Weber Platz, Ostbahnhof und zu den U-Bahn-Linien U5, U4, U2 sowie zu allen S-Bahnlinien.

Der gut erreichbare Ring-Süd und der Autobahnanschluss A8 Salzburg gewährleisten Mobilität in alle Richtungen. Mit dem Fahrrad kommen Sie über weite Strecken „im Grünen“ in die Innenstadt.

Fußläufig erreichbar sind der schöne Dorfkern von Altperlach, Geschäfte des täglichen Bedarfs, die neugebaute Schule Strehleranger und verschiedene Kitas.

Umfassende Angebote an Sport- und Freizeiteinrichtungen (Fitnesszentrum, Schwimmbad, Eissportzentrum, Tennisplätze, Biergarten, Restaurants).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Große Westterrasse

Exposé - Galerie



Südseite



Südterrasse

Exposé - Galerie



Küche



gemütliche Frühstücksecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro, Kinder- oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Bad



Gästebad

Exposé - Galerie



Außenanlage



Aufzug bis zur Wohnung

Exposé - Galerie



Einzelstellplatz Tiefgarage



Dorfkern Altperlach

Exposé - Galerie

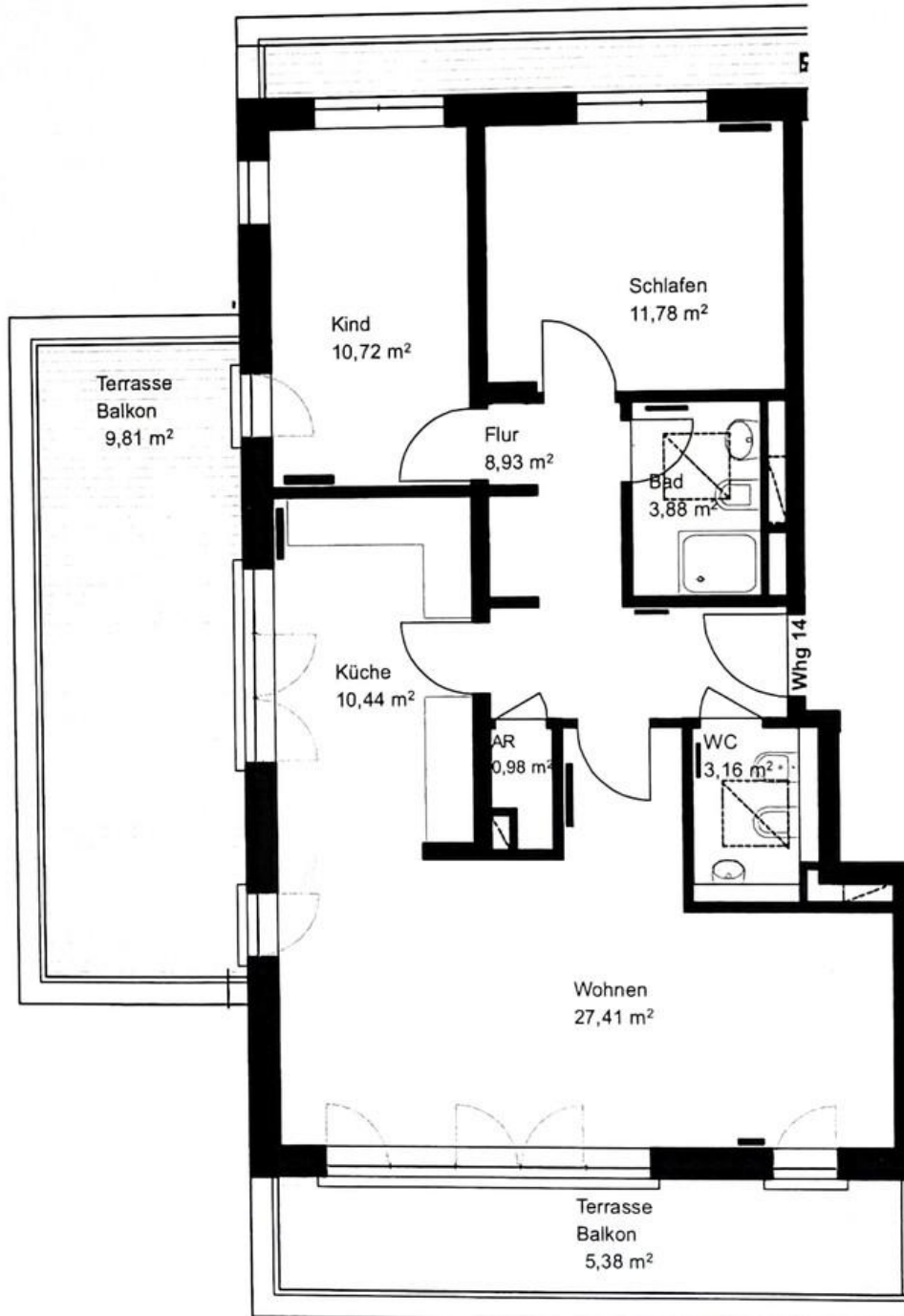


Romantik im Ostpark



Michaeli-Biergarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Heizungszustandsbericht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

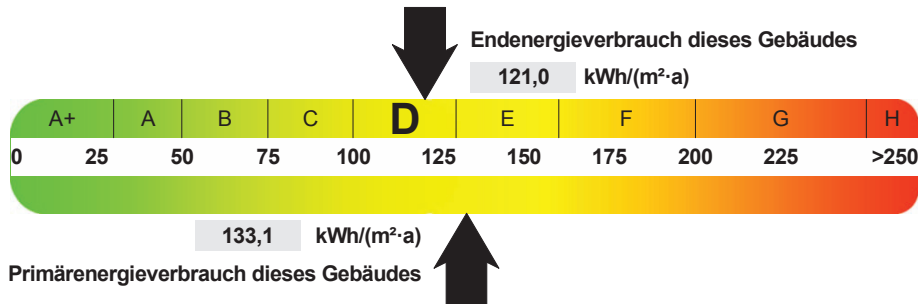
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-001689486

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

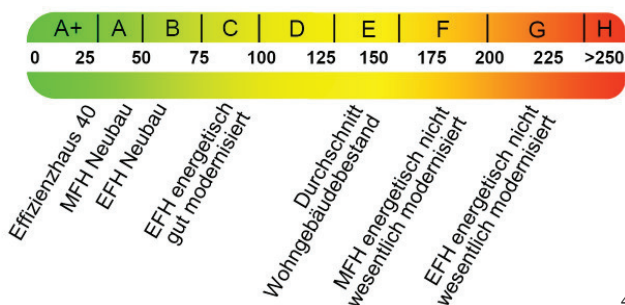
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,0 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						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	273901	62380	211521	1,03

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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) 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

Aussteller	WASSERNETZ Ingenieurgesellschaft Bayerstraße 77e 80335 München Tel: 08955292535 technik@wassernetz-ib.de	Tag der Inspektion:	28.02.2024
Anschrift der Eigentümer	Seebauerstr. 39-43 81735 München	Fachkundige Person:	Herr Schöpf – Heizungsbaumeister Herr Ansarian – Umweltingenieur (M. Sc.)
		Verwaltung / Aufstellungsort der Anlage	Südhausbau Verwaltung GmbH & Co. KG Hohenzollernstraße 150 80796 München Gebäudeteil: Keller Aufstellraum: Heizraum

Inspektionsbericht zum Heizungs-Check

Angaben zum Wohngebäude		
Baujahr	Wärmeschutzstandard	Gebäudeart
2007	Ab 2002	Mehrfamilienhaus
Beheizte Gebäudenutzfläche	Anzahl der Wohneinheiten	
2.305,00 m ²	42	

Wärmeerzeuger und Warmwasserbereitung			
Hersteller, Typ, Hersteller-Nr.	Errichtung	Brennstoff	Nennwärmeleistung
Buderus, Logamax plus GB162-80 G20	2007	Erdgas	164,00 kW
Wärmeerzeugerart	Art der Warmwasserbereitung		Zirkulation
Brennwertanlage	zentrale TWE mit Speicher		mit Zirkulation

Bewertung der Heizungsanlage (Punkte)						
Punkte	Wärme- erzeugung	Warmwasser- bereitung	Wärme- und Warmwasserverteilung	Wärmeübergabe	Erneuerbare Energie	
max. möglich	50	3	55	15	15	
Ermittelt (0 Punkte = optimal)	6	0	4	2	15	
				max. möglich	ermittelt	
Gesamtpunkte				138	27	
Verbesserungspotenzial = ermittelte / max. mögliche Punktzahl				19,6 %		

Anlagenbewertung

