

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Gartentraum bezugsfertig! 148/191 m<sup>2</sup> W-/Nfl. 230m<sup>2</sup>  
Privatgarten, 4 Zi.+ "Einliegerwhg.", Eff.Kl. A+**



Objekt-Nr. OM-313625

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.633.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Jürgen Steg  
Telefon: 089 13939091

81739 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	1 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist bezugsfertig, Sind Sie es auch ?

Hier das aktuelle Projekt von Bauingenieur Ralf Feldmann,  
eine einzigartige Wohnung mit großem Privatgarten im Münchner-Südosten,  
größer als die meisten angebotenen Häuser !

Höchste Qualität nach dem Grundsatz „all inclusive“

Zum Anfassen und spüren - denn die Wohnung ist bereits gebaut !

Viele weitere Details unter [www.tauler-6.de](http://www.tauler-6.de)

Das Haus

Auf dem attraktiven sonnigen Grundstück mit 591 m<sup>2</sup> in einem grünen, südlich unverbaubaren Wohnumfeld entsteht dieses als Stadtvilla konzipierte exquisite Wohn-Ensemble mit drei überdurchschnittlich großzügigen individuellen Wohnungen – jeweils auf einer ganzen Ebene, von Norden her mit Treppenhaus und XL-Lift erschlossen. Durch das statische Konzept in Verbindung mit der Hausbreite und Länge (10,80 m x 16,00 m) ergeben sich optimale Proportionen und Bezüge zueinander für die Räume. Der mittige Flur ist die zentrale Erschließung der jeweiligen Wohnräume und sorgt in Verbindung mit den großen Fensterflächen für eine optimale Belichtung (Sonnenverlauf von Ost nach West). Die Beschattung erfolgt durch elektrisch betriebene, außenliegende stabile Raffstores.

Die Raumplanung ist großzügig und variabel auf die Bedürfnisse der Käufer anpaßbar. Diese Anzeige zeigt einen Grundrissvorschlag. Die Ausstattung ist sehr hochwertig, kann ggf. auf die Wünsche der Käufer angepasst werden.

Die Qualität der verwendeten Baustoffe, die Verarbeitung und die gewählte Ausstattung erfüllen / übertreffen geltende Bau- und Energierichtlinien. So wird das Haus mit dem weltweit ersten Ziegel (Fa. Kellerer ZMK X6,5) mit einer Wärmeleitzahl von 0,065 W/mk in Verbindung mit 3-fach Verglasung (Ug Wert 0,5 W/mk) und einem hocheffizienten Heizungs-/Warmwasser-System (Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integrierter Frischwasser-Station), Fußbodenheizung und zentraler kontrollierter Wohnraumlüftung (je Wohnung) mit ca. 95% Wärmerückgewinnung und Luftfiltern ausgestattet. Damit erreicht das Gebäude einen End-Energiebedarf von 19,4 kWh/m<sup>2</sup>, was dem Energiestandard A+ entspricht.

Die Wohnung ..

ist so konzipiert, daß sie Bewohner mit Wunsch nach viel Platz, großem eigenem Südgarten und höchstem Komfort unter barrierefreien Bedingungen anspricht, aber unterschiedliche Bedürfnisse erfüllen kann.

So übertrifft diese Gartenwohnung mit ca. 230 m<sup>2</sup> privatem Südgarten, Süd- und Ost-Terrassen, sowie den zugeordneten Untergeschoß-Räumen bzgl. Flächen, Aufteilung und Ausstattung die meisten heute angebotenen Häuser und eignet sich auch für eine große Familie.

Zur Wohnung gehört eine gemauerte großzügige Einzelgarage mit Dachbegrünung: € 36.000,-, mit Einrichtung für eine Wallbox und einem Stellplatz davor, sowie privatem Zugang zum eigenen Garten

Das Untergeschoß:

hier ist der Technikraum und der Fahrradraum (wallbox für e-Bikes möglich), sowie zur Wohnung gehörig als Sondereigentum ein gemauerter Einzel-Kellerraum untergebracht. Zur Gartenwohnung gehört zudem ein abgeschlossener Wohn-Hobbyraum mit Bad und ggf. Küche, gut belichtet und in Bezug auf Netzwerk, Heizung, Lüftung mit der Hauptwohnung verbunden – ideal für Gäste, Au-pair, Pflegekraft o.Ä.

## Ausstattung

Highlights:

- Neubau fertig gestellt
- nur drei Wohnungen, je Geschöß eine Einheit
- Planziegelbau, 36,5/30 cm (Kellerer ZMK X6,5) mit besten Isolierwerten
- Energieeffizienzklasse A+, End-Energie-Bedarf von 19,4 kWh/m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung inklusive
- großzügige Wohnflächen
- zwei Bäder in der Wohnung +
- zusätzlicher Wohn-Hobbyraum mit Bad (und ggf. Küche) im UG
- XL-Lift (1,10 x 1,60 m) für u.A. Elektro-Rollstuhl, Fahrräder, e-Bikes
- Individuelle Wünsche ggf. noch realisierbar !

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

bitte keine Makleranfragen, da nur Eigenvertrieb

Danke für Verständnis und Berücksichtigung.

Angaben nach § 5 TMG

Hans-Jürgen Steg

Steg Projekte

Spitzstr. 2

D- 82110 Germering

Tel: +49 (0)89 139 39 091

E-Mail: info(at)tauler-6.de

Vertretungsberechtigter: Hans-Jürgen Steg

Berufsaufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Gewerbe-Genehmigung nach § 34c GewO

Berufskammer: IHK München und Oberbayern

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE 172500574

Inhaltlich Verantwortlicher gem. § 55 II RStV: Hans-Jürgen Steg (Anschrift s.o.)

## Lage

Waldperlach – Lebensraum mit Niveau ..

.. im begehrten Süd-Osten Münchens hat sich stets den Charakter einer Gartenstadt erhalten. Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und umgeben von viel „Grün“, bietet Waldperlach seinen Bewohnern eine einzigartige Mischung aus idyllischer Natur und urbanem Lebensstil.

Schmucke Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen das Bild des immer beliebter werdenden Viertels, was einerseits an der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der namhaften Arbeitgeber im Stadtteil per ÖPNV oder Auto liegt, zum anderen am überdurchschnittlichen Freizeitwert durch die Nähe zum Alpenvorland und vielen Parks, Wiesen und Waldgebieten in direkter Nachbarschaft. Zahlreiche Vereine und Initiativen bieten den Bürgern – hauptsächlich Familien mit Kindern - eine Vielzahl an Betätigungsmöglichkeiten, sowohl sportlich wie kulturell und kulinarisch.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte, Restaurants und Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe machen das Leben der kurzen Wege in Waldperlach so angenehm. Dazu gehören auch die zahlreichen Kitas, Schulen und weiterbildende Institutionen direkt am Ort.

Waldperlach - grün - entspannt - nah

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



230 m<sup>2</sup> Privatgarten

# Exposé - Galerie



Südansicht



Südfassade mit großer Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten von oben



Westansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord / Eingangsseite



Ostfassade



# Exposé - Galerie



Wohnungsdiele



höchstwertiges Eichenparkett

# Exposé - Galerie



Hauptbad EG



höchstwertige Bad Ausstattung

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Lift



Hobby "Einliegeraum" mit Bad

# Exposé - Galerie



Duschbad im Hobbraum



Alles andere als ein "Keller"

# Exposé - Galerie



Kellerraum, beheizt, belüftet



hocheffiziente Technik

# Exposé - Galerie



WP + Lüftungstechnik



Wärmepumpe auf dem Dach

# Exposé - Galerie



Einzelgarage mit Gartenzugang

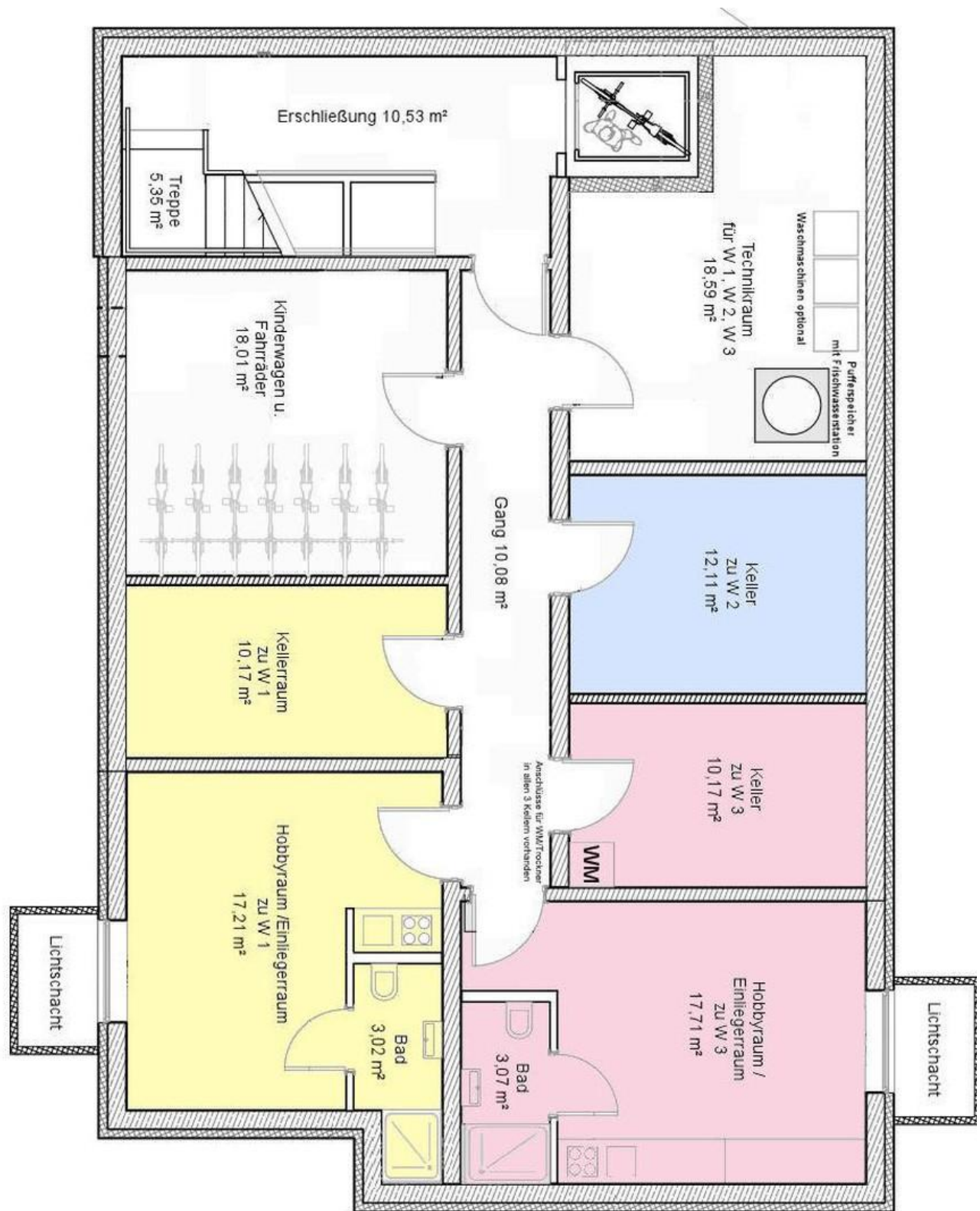
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoß