

Exposé

Wohnung in München

**VON PRIVAT: Frisch sanierte 1,5-Zi.-Whg. mit Süd-Balkon
in Top-Lage - bis zu 4,0% Rendite!**



Objekt-Nr. OM-318600

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümer - GP

Noestraße 7
81479 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,95 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	348 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne und frisch sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – Provisionsfrei

Adresse:

Noéstraße 7

81479 München

Wohnfläche: ca. 52,5 m²

Zimmer: 1,5

Kaufpreis: 379.000 €

Sofort verfügbar

Beschreibung:

Diese hochwertig sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 bietet mit ihrer modernen Ausstattung und der ruhigen Lage die perfekte Balance aus Komfort und Stadtleben. Die Wohnung wurde komplett renoviert und ist sofort bezugsbereit, ideal sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Wohn-/Schlafbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Südbalkon, der einen entspannenden Blick ins Grüne bietet. Zur Ausstattung gehören ein stilvolles Bad mit begehbare Dusche, eine helle Küche mit Waschmaschinenanschluss sowie ein kleiner Abstellkeller. Im Haus stehen ein Waschkeller, Trockenraum sowie ein Wellnessbereich mit Pool und Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist nicht vorhanden.

Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- Edler Echtholz-Parkettboden
- Italienische Fliesen im Bad
- Marken-Sanitäreinrichtung (z. B. Villeroy & Boch)
- Neue Elektroinstallationen mit FI-Schutzschalter
- Südbalkon
- kleiner Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Pool und Sauna im Haus

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Privatverkauf, daher provisionsfrei! Bitte nur ernstgemeinte Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Die Wohnung liegt in Münchens beliebtem Stadtteil Solln. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die Isarauen sind

nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten eine grüne Oase in der Stadt. Eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Münchener Stadtzentrums.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	210,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



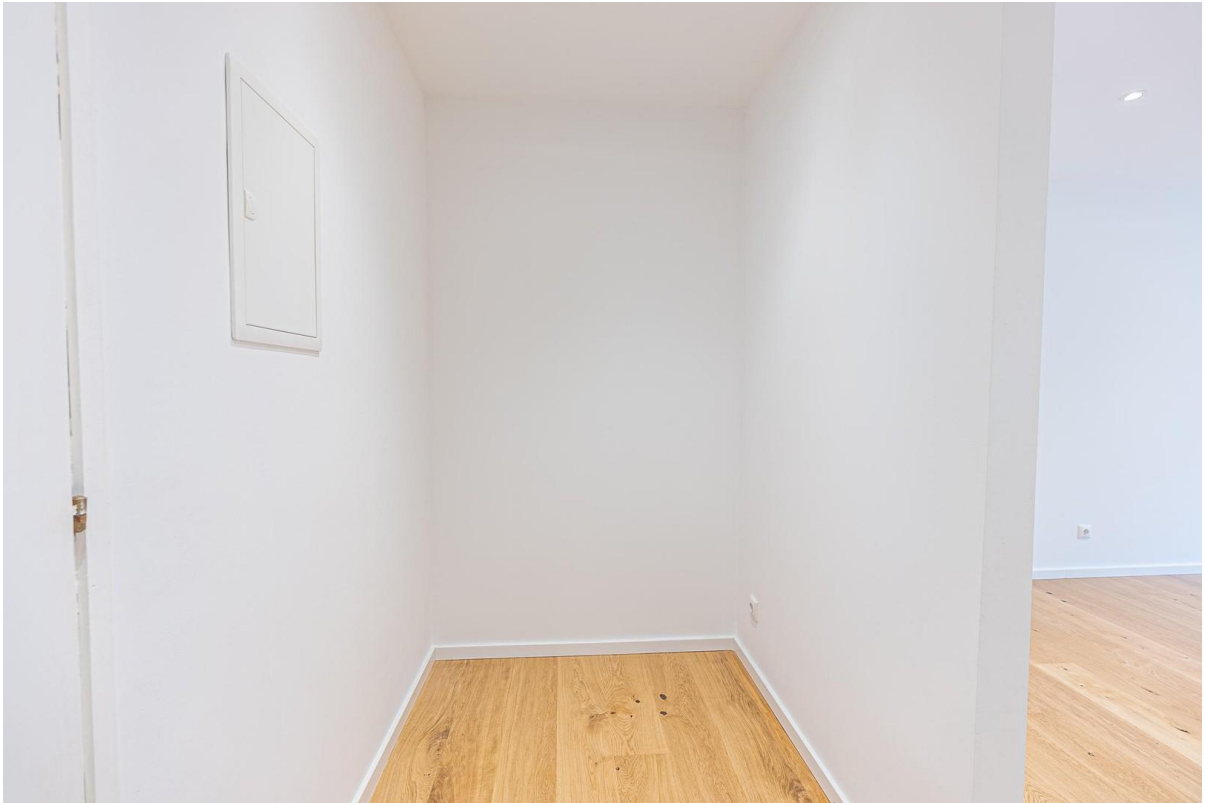
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



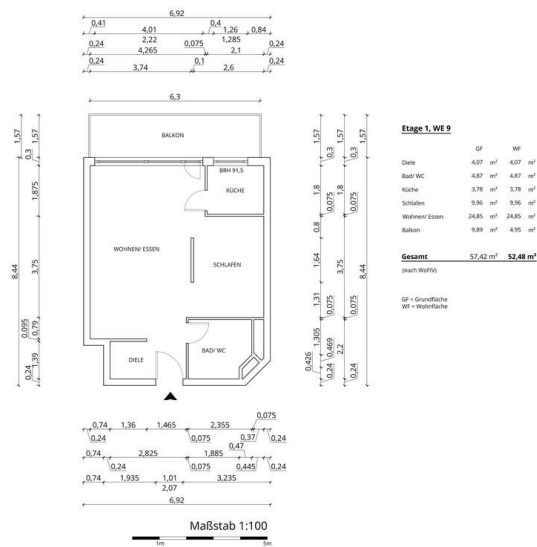
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

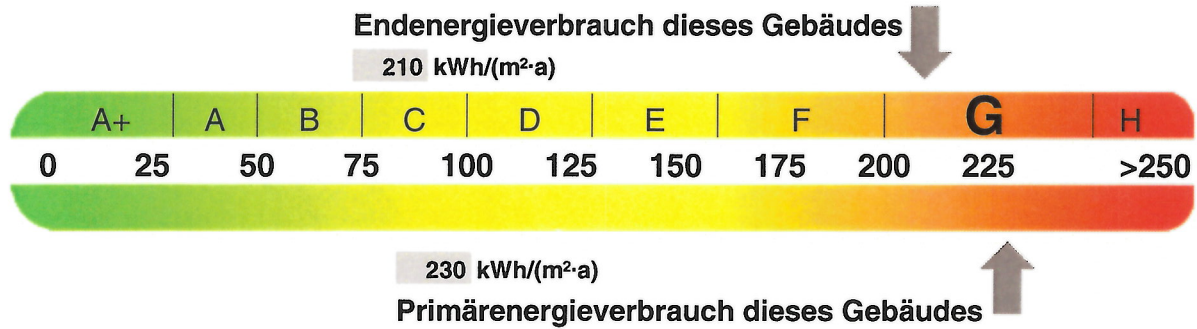
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2019-002979457

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



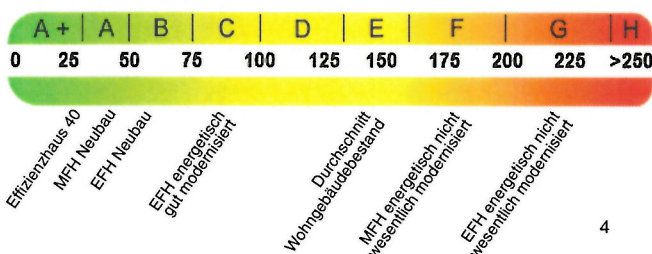
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

210 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						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	181480	35334	146146	0,99
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	213192	31019	182173	0,99
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	192023	33412	158611	0,99
01.01.2016	31.12.2018	Holz	0,2	3000		3000	0,99

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus