

Exposé

Wohnung in Peißenberg

Attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Bergblick und großem Balkon



Objekt-Nr. **OM-319157**

Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

82380 Peißenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	265 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit 45m² Wohnfläche und großzügigem Süd-Ost-Balkon befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen einen traumhaften Blick in die Berge.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und befindet sich in einem 2014 erbauten Ziegelhaus, dessen Erstbezug 2016 stattfand. Sie bietet Ihnen durchdachten Wohnkomfort mit einem offenen, großzügigen Wohnbereich, der Sie direkt auf den sonnigen Balkon führt - perfekt, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.

Ausstattung

Fußbodenheizung für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung.

Dreifachverglaste Fenster für ausgezeichneten Wärme- und Schallschutz.

Hochwertige Vinylböden in Wohnbereich, Schlafzimmer und Flur.

Modernes, gefliestes Badezimmer mit Duschkabine, Waschbecken, WC und Elektroheizkörper.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im gemeinschaftlichen Waschraum im Keller.

Tiefgaragenstellplatz und separates Kellerabteil im Kaufpreis inklusive.

Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und dank der hervorragenden Dämmweise fallen nur geringe Heizkosten an.

Ein abschließbarer Fahrradkeller steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Für zusätzlichen Komfort wird die gesamte Anlage von einer ortsansässigen Hausverwaltung betreut. Ein Hausmeister kümmert sich um Rasenpflege, Winterdienst und Mülltonnen. Die Treppenhäuser werden regelmäßig gereinigt.

Zukunftsorientiert: Demnächst wird die Tiefgarage mit einer Vorinstallation für Ladeeinrichtungen ausgestattet. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Stellplatz jederzeit mit einer Wallbox nachzurüsten und so auf E-Mobilität umzustellen.

Derzeit wird ein Fassadenschaden am Gebäude behoben. Die Sanierung ist bereits geplant und wird durch die Eigentümergemeinschaft organisiert. Weitere Details gerne im persönlichen Gespräch.

Die Wohnung ist nicht vermietet, wird geräumt (ohne Küche) übergeben und ist damit sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung geeignet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

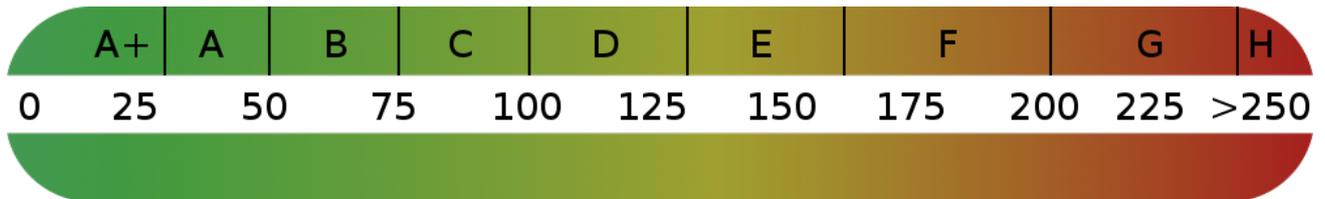
Die Wohnung liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Zone und dennoch zentral. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen und Kindergärten, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof ist nur 10 Gehminuten entfernt und die Stadt München erreichen Sie in etwa 50 Autominuten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick durch die Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



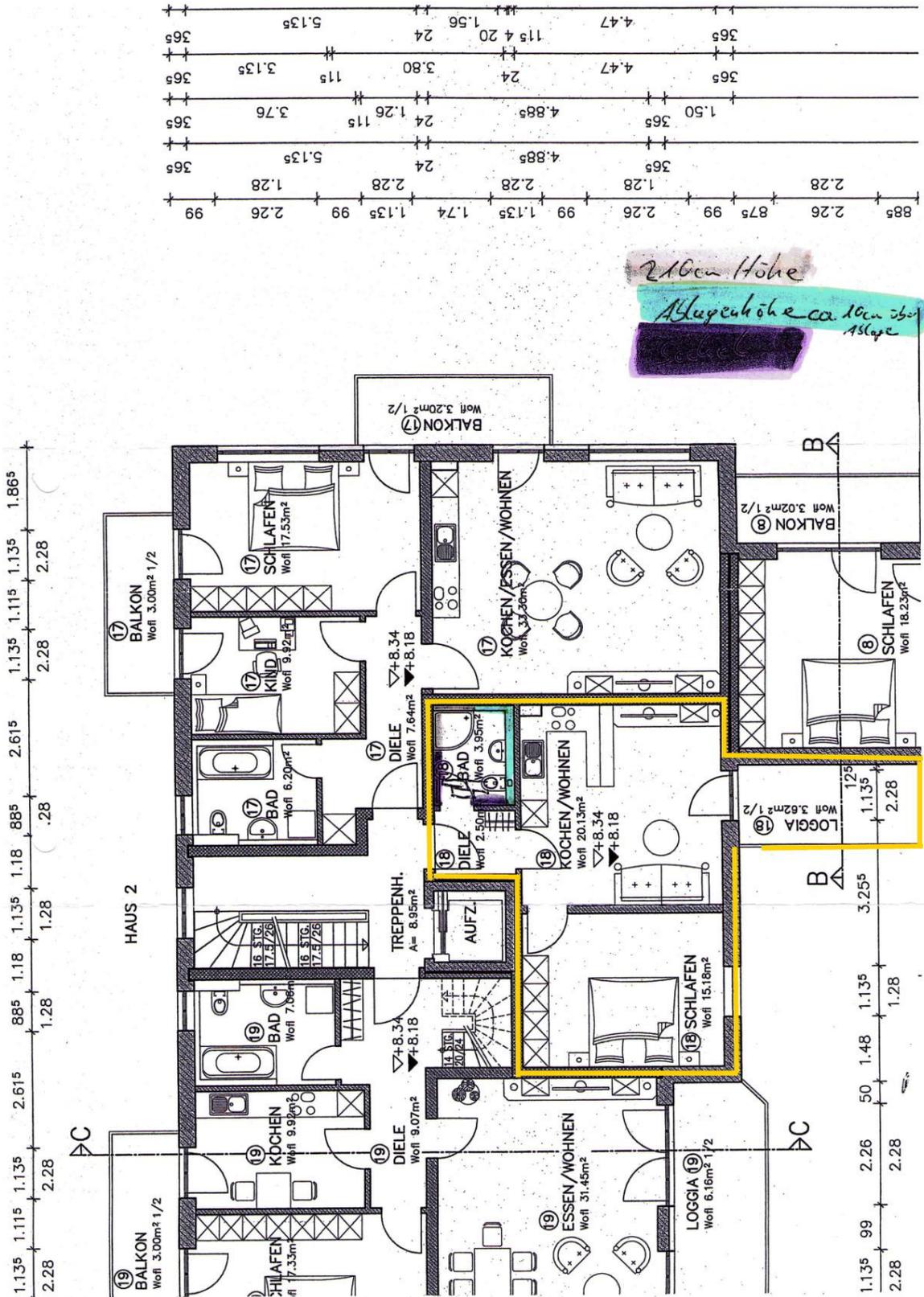
Klingelanlage

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

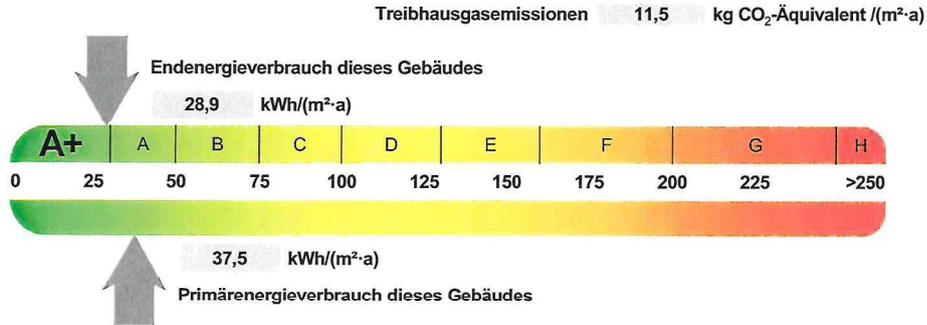
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005282318

3

Energieverbrauch



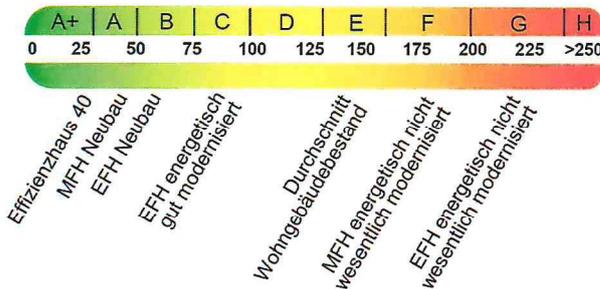
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 28,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizwerk, fossil	1,30	95083	65927	29156	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus