

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

3-Zimmer-Wohnung mit Garten 150 qm in München, Moosach



Objekt-Nr. **OM-323819**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **740.000 €**

Ansprechpartner:
Olena Voroshkova

Quedlinburgerstr. 35
80992 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Gebäude mit 14 Wohnungen.

Das Haus wurde im Jahr 2008 gebaut, der Erstbezug der Wohnung war Mitte 2010.

Im Jahr 2019 wurde die Fassade des Hauses renoviert.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Preis 740 000 VB

Ausstattung

Die Wohnung hat 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Einbauküche.

Einbaugeräte von Gaggenau.

Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine, es gibt ein Gäste-WC.

Ein Schlafzimmer und das Badezimmer wurden letztes Jahr komplett renoviert.

Vom Wohn- und Schlafzimmer aus hat man Zugang zum Garten, bzw. zu 2 Terrassen.

Der Garten hat einen großen Steinkamin zum Grillen.

Im Keller befindet sich ein eigener Raum.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, sodass der Zugang zur Wohnung ohne Stufen möglich ist. Es gibt auch einen separaten Eingang zur Wohnung durch den Garten direkt von der Straße.

Es gibt viele kostenlose Parkplätze in der Nähe des Hauses.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in Moosach und hat eine sehr günstige Lage.

Dieses Münchner Viertel besteht hauptsächlich aus kleinen Privathäusern und Flachbauten.

Die Straße, in der sich das Haus befindet, ist eine Sackgasse, sodass es fast keinen Autoverkehr gibt, nur Anwohner auf der Straße.

Es gibt jedoch Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Friseure und andere Annehmlichkeiten in Gehweite.

700 Meter bis zum Aldi-Supermarkt.

900 Meter bis zum Einkaufszentrum Meile Moosach mit einem großen Kaufland-Supermarkt.

1500 Meter bis zum Olympia Einkaufszentrum, einem der größten Einkaufszentren Münchens.

250 Meter bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 20, die direkt zum Zentrum am Karlsplatz fährt - 25 Minuten entfernt.

400 Meter bis zur U-Bahn-Station U3, die Sie direkt ins Zentrum von München bringt - Marienplatz - 20 Minuten entfernt.

800 Meter zum S-Bahnhof Moosach.

Im Umkreis von 3 Kilometern gibt es 4 Seen, in denen man im Sommer baden und grillen kann.

Der berühmte Olympiapark München und das BMW-Museum sind 30 Minuten zu Fuß entfernt.

Direkt vor dem Haus befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

In einem Umkreis von 300 Metern gibt es 2 Kindergärten und eine Mittelschule.

800 Meter zum Gymnasium München - Moosach.

Infrastruktur:

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

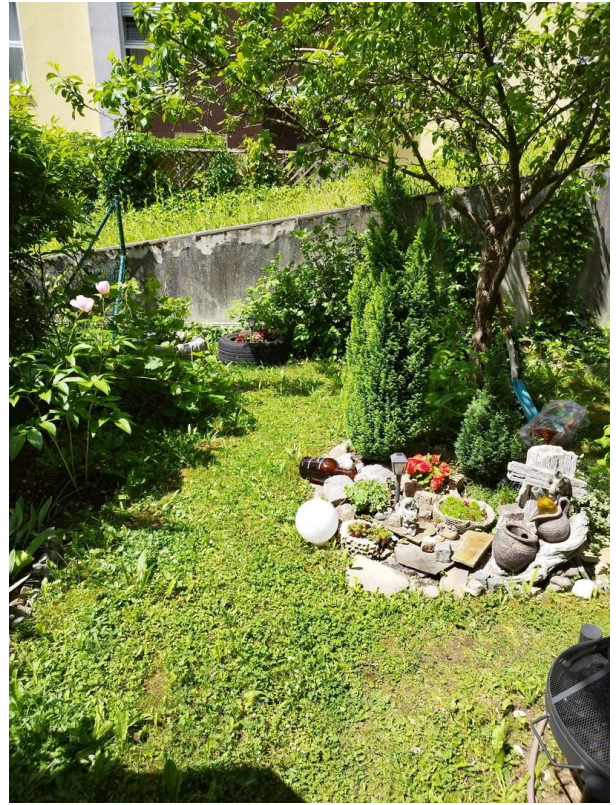
Exposé - Galerie



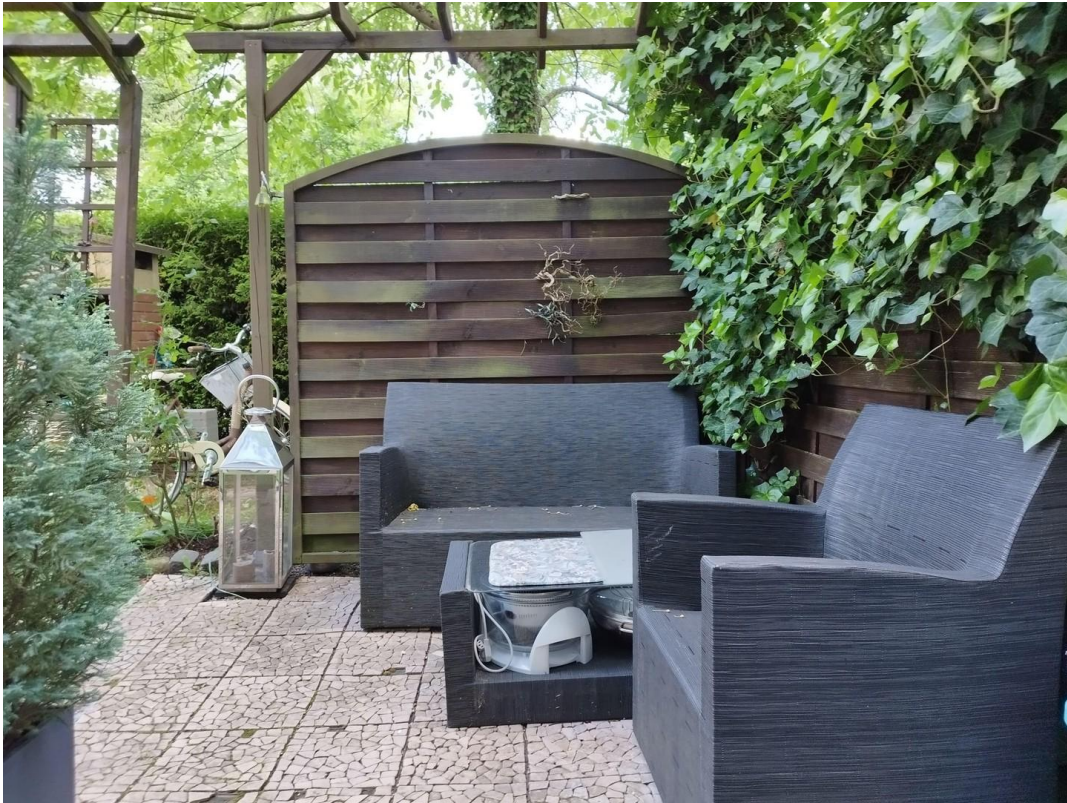
Exposé - Galerie



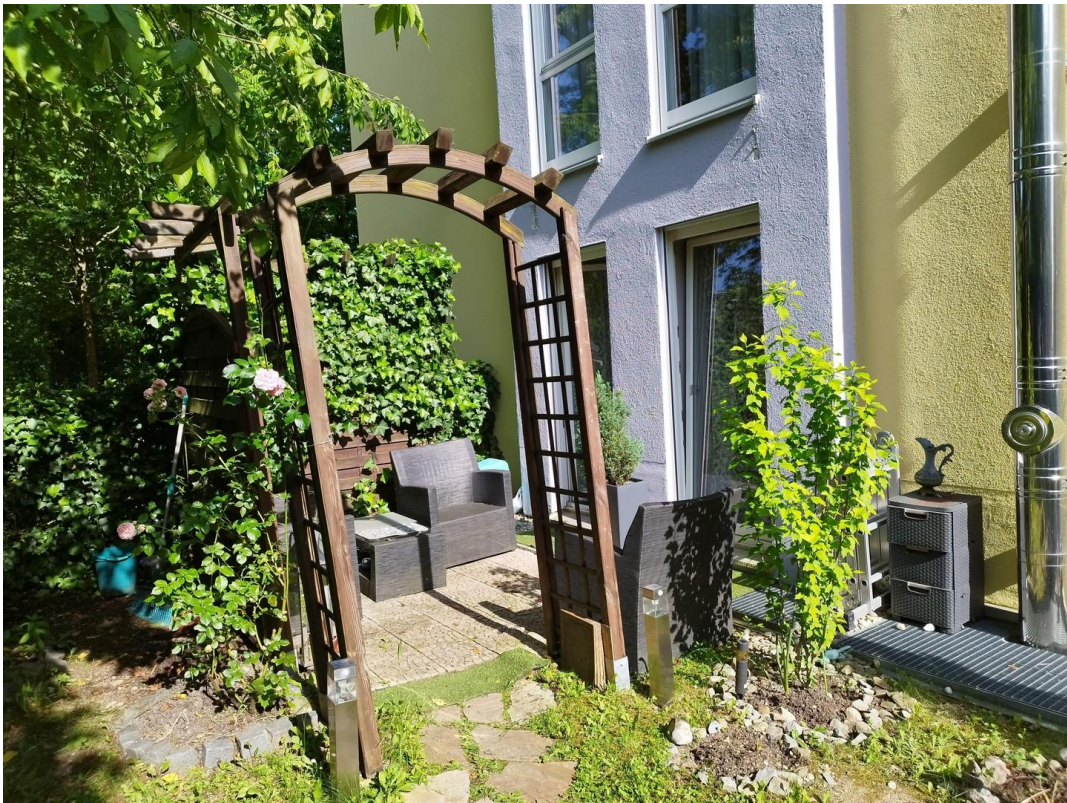
Exposé - Galerie



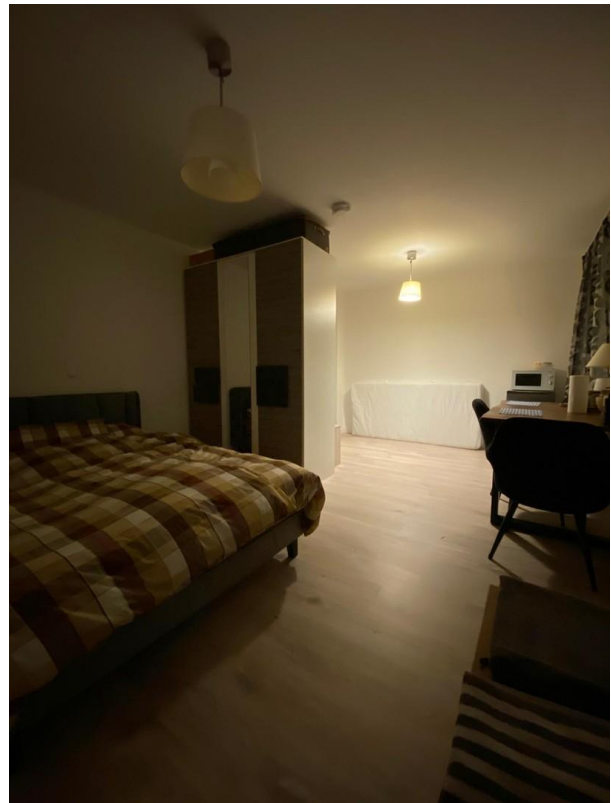
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



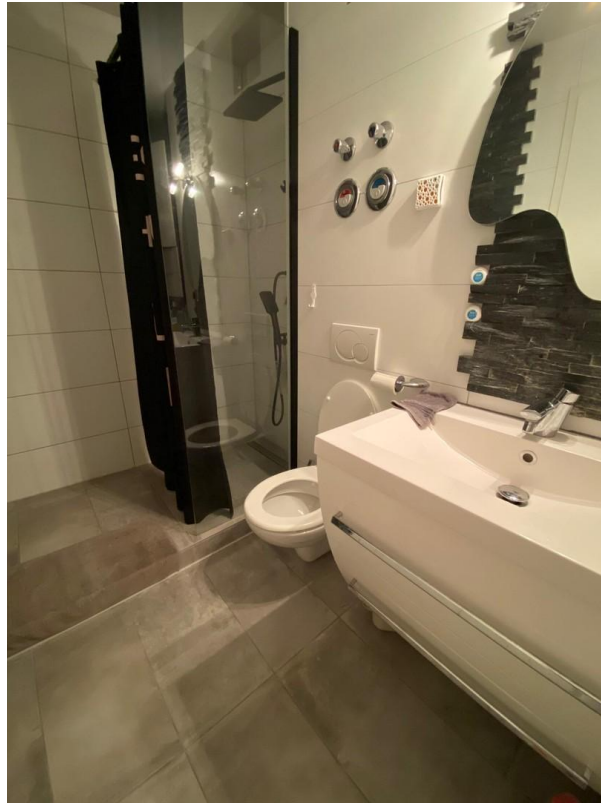
Exposé - Galerie



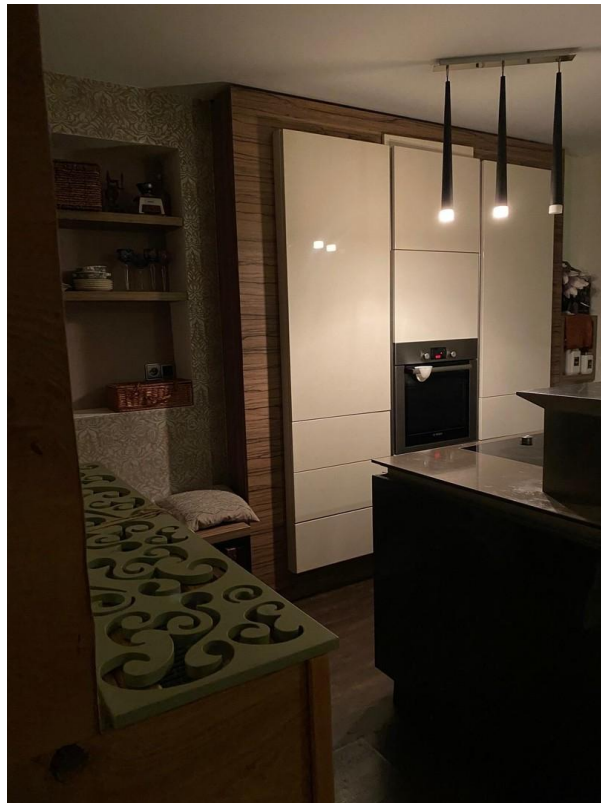
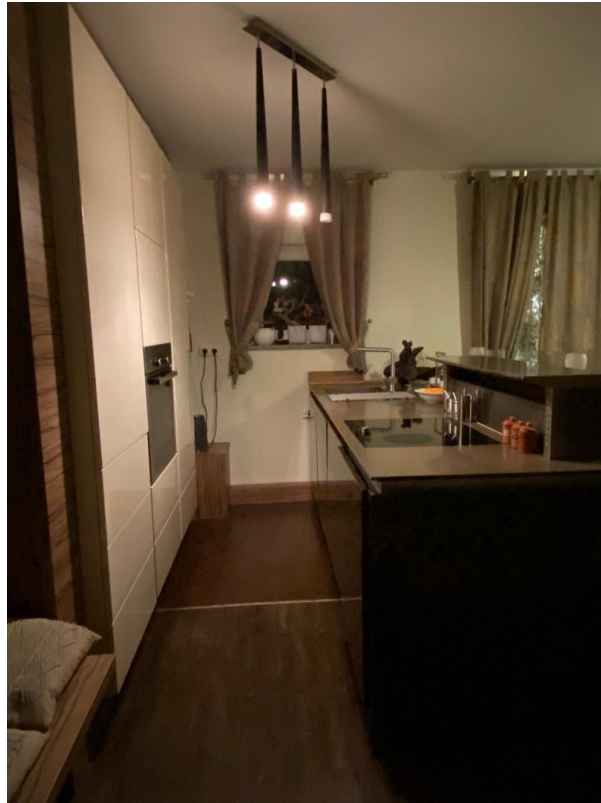
Exposé - Galerie



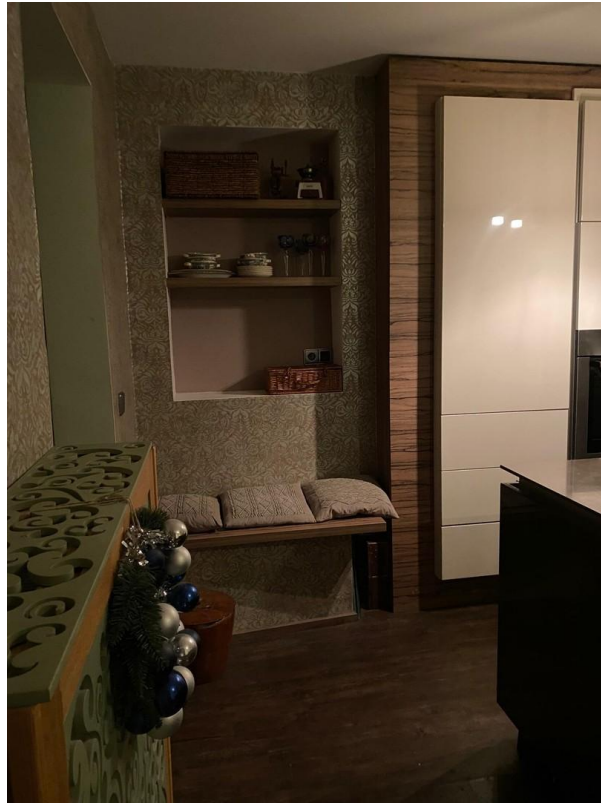
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

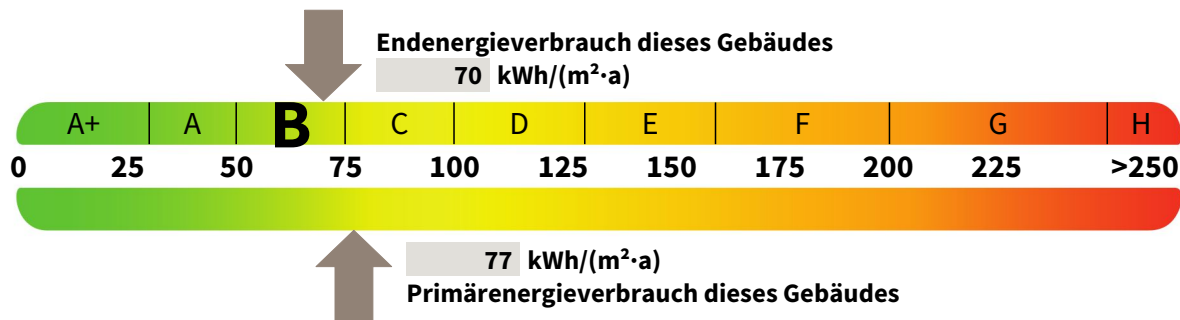
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005074694

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

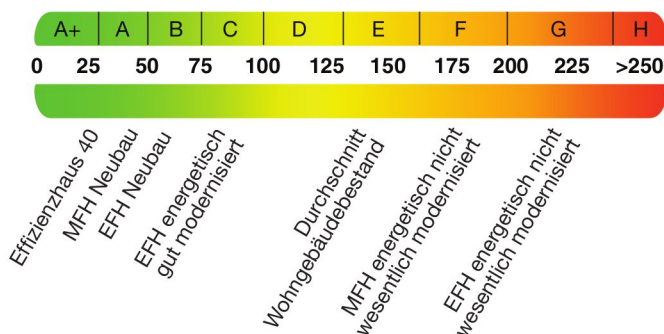
70 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.20	31.12.22	Erdgas L	1,10	216.241	77.462	138.779	1,03

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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