

Neubau mit Wärmepumpe: 3-Zi.-EG-Wohnung mit Hobbyraum in Waldperlach

81739 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14107-002



Wohnfläche ca.: **85 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **895.000 EUR**



Neubau mit Wärmepumpe: 3-Zi.-EG-Wohnung mit Hobbyraum in Waldperlach

| | |
|------------------------|---|
| Objekt ID | 14107-002 |
| Objekttypen | Erdgeschosswohnung, Wohnung |
| Adresse | 81739 München |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 85 m ² |
| Gesamtfläche ca. | 110 m ² |
| Gartenfläche ca. | 35 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | Erstbezug |
| Ausstattung | gehoben |
| Bauweise | Massiv |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Duplexgarage | 34.000 EUR (Anzahl: 1) |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon/Terrasse West, Duplex-Garage, Garten, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Terrasse |
| Kaufpreis | 895.000 EUR |
| Gesamtkaufpreis | 929.000 EUR |



Objektbeschreibung

Bei einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt diese Erdgeschosswohnung auf ganzer Linie. Planerisch wurde vor allem Wert auf eine gute Raumausnutzung gelegt und ist neben dem etwa 30 m² großen Wohn- und Essbereich und auch das Schlafzimmer mit ca. 17 m² großzügig dimensioniert. Durch eine interne Treppe gelangen Sie direkt von der Diele im Erdgeschoss in den großzügigen Bereich im Souterrain. Der dortige Hobbyraum ist mit einem bodentiefen Fenster belichtet und ermöglicht mit seiner Fläche von ca. 15 m² zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das zweite Tageslichtbad mit Badewanne und sogar gefliester Dusche ergänzt optimal die familientaugliche Nutzung der Wohnung. Im Außenbereich verfügt die Wohnung über zwei Terrassen mit jeweils kleinem Garten zu alleinigen Nutzung.

Die hochwertigen Ziegel des oberbayerischen Herstellers Kellerer machen einen Vollwärmeschutz unnötig und garantieren ein gesundes Wohnklima. In heutigen Zeiten wichtiger denn je ist eine zeitgemäße Haustechnik: Die Grundwasserwärmepumpe wird unterstützt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und einen Batteriespeicher im KG. All diese Maßnahmen zusammen ergeben insgesamt einen KfW55-EE-Standard, der Endenergiebedarf berechnet sich auf 13,8 kWh/m² • a und damit A+.

Zur hochwertigen Ausstattung gehört unter anderem auch der 400-Volt-Anschluss bereits an Ihrem Stellplatz, damit Sie dann entsprechend die persönliche Wallbox anschließen können.

Der Baubeginn erfolgt in Kürze, so daß die Wohnung im Frühjahr 2024 an Sie übergeben werden kann.

Gerne sprechen wir gemeinsam mit Ihnen über das Projekt und stellen Ihnen die Details in einem persönlichen Gespräch vor.

Ausstattung

- KfW-55 Standard mit gasunabhängiger Grundwasserwärmepumpe
- Zusätzlich eigene Stromproduktion durch PV-Paneele mit Batteriespeicher
- Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk, das einen Vollwärmeschutz unnötig macht
- Bodengleiche Duschen und Armaturen von Grohe, Serie Linerare bzw. Grotherm 1000 Cosmopolitan
- Hochwertiges Bauwerkparkett verlegt von Böhmler im Tal
- Die Wohn- und Schlafräume erhalten eine betriebsbereite Verkabelung der Telefon-, TV- und LAN-Dosen
- Edelstahlbewehrung im Beton macht eine wartungsintensive Beschichtung im Garagenbauwerk überflüssig
- Fahrbleche der Parkbühnen aus rostfreiem Aluminium
- Starkstromanschluss an den Stellplätzen

Sonstiges

Die Fläche im Souterrain sowie die Terrassen und Balkone werden zur Hälfte ihrer jeweiligen Grundfläche angerechnet. Die Fläche im Dachgeschoss zwischen der 1,00 m- und der 2,00 m-Linie wird zur Hälfte angerechnet, die Fläche unter 1,00 m bleibt unberücksichtigt.



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Ausstellungsdatum | 23.05.2022 |
| Gültig bis | 22.05.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022 |
| Primärenergieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Endenergiebedarf | 13,80 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Lage

In absolut ruhiger Lage in Waldperlach entsteht dieses zukunftsorientierte 6-Familienhaus. Ihr neues Zuhause bietet den Vorteil einer verkehrsberuhigten, reinen Wohngegend und ist doch nah am täglichen Bedarf. Der REWE am Waldheimplatz oder das Gewerbegebiet bei Ödenstockach, die Grundschule Gänselieselstraße oder das Gymnasium Neubiberg, Restaurants und Ottobrunner Kino sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Zu Fuß erreichen Sie die Metrobuslinie 55 mit Nachtlinie, mit dem Auto in wenigen Minuten die A99 oder in einer Viertelstunde den Steinsee.





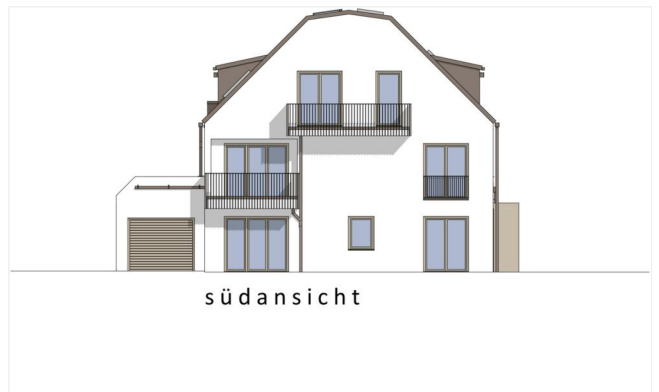
Außenansicht



Wohnbeispiel



Grundstück



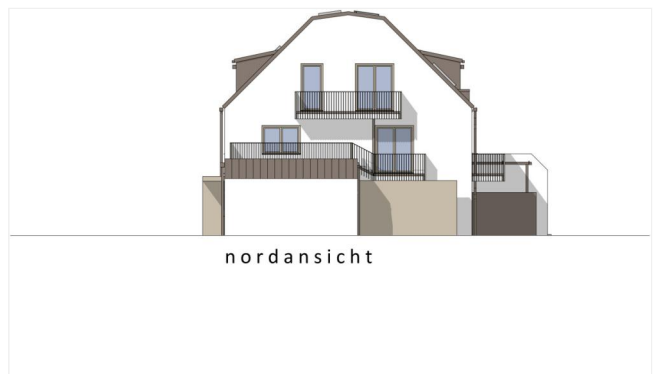
südansicht

Ansicht Süd



ostansicht

Ansicht Ost



nordansicht

Ansicht Nord





Grundriss

Grundriss

