

# Neubau mit Wärmepumpe: Obergeschosswohnung mit drei Zimmern in Waldperlach

81739 München, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 14107-004



Wohnfläche ca.: **90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **945.000 EUR**



## Neubau mit Wärmepumpe: Obergeschosswohnung mit drei Zimmern in Waldperlach

Objekt ID	14107-004
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	81739 München
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	108 m <sup>2</sup>
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 Nord, Balkon/Terrasse West, Duplex-Garage, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Terrasse
Kaufpreis	945.000 EUR
Gesamtkaufpreis	979.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Wohnung 4 im Obergeschoss dieses Neubaus in Waldperlach besticht als 3-Zimmer-Wohnung vor allem durch eine Terrasse mit etwa 25 m<sup>2</sup> Fläche. Zusammen mit der ansonsten ebenfalls sehr durchdachten Planung ergibt sich eine besondere Großzügigkeit. Das zeigt sich auch beim zweiten Balkon mit etwa 7 m<sup>2</sup> Fläche, den beiden Schlafräumen mit ca. 12 m<sup>2</sup> und dem Wohn- und Essbereich mit ca. 28 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es neben dem Hauptbad mit bodengleicher, gefliester Dusche und Badewanne noch ein separates Gäste-WC.

Die hochwertigen Ziegel des oberbayrischen 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/m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup> ·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.





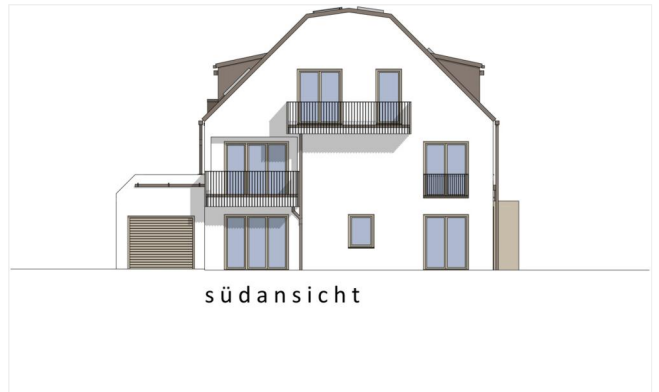
Aussenansicht



Wohnbeispiel



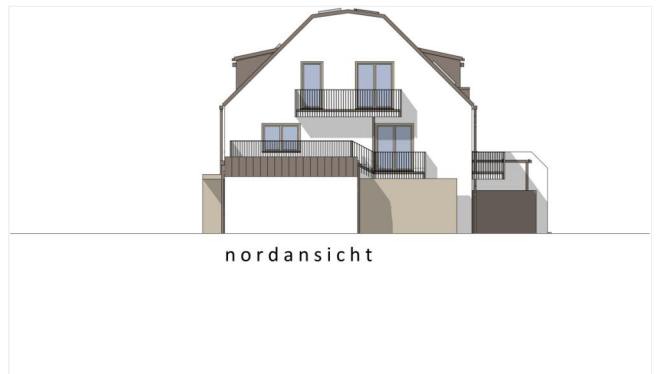
Grundstück



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord





## Grundriss

Grundriss

