



81829 München-Trudering

Einfamilienhaus mit ruhigem Südwestgarten in S- und U-Bahn Nähe/ Plus-Energiehaus Effizienzklasse A



1.190.000 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

256 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Jiri Lavicka

Tel.: 00498917958195

j.lavicka@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Nutzfläche	61 m ²
Grundstücksfläche	256 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Kaufpreis / qm	9.296,88 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.08.2033
Baujahr (Haus)	2013
Endenergiebedarf	34.00
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2013
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energetische Highlights:

- Hocheffiziente Grundwasserwärmepumpe: Fußbodenheizung im Winter und Fußbodenkühlung im Sommer mittels Grundwasserwärmepumpe und einer Photovoltaik Anlage. Durch den Einsatz moderner Technologien wird auf herkömmliche Öl- oder Gasheizungen verzichtet, somit können maximale Einsparungen bei den Betriebskosten erzielt werden. Man bleibt unabhängig von den weiter steigenden Kosten für fossile Brennstoffe.
- Energieeffizienz für Heizung und Kühlung: es handelt sich um ein Plus-Energiehaus, d.h. das Haus produziert mehr Energie, als es verbraucht. Bis Anfang Dezember 2024 hat das Haus ca. 73% der durch die Photovoltaik erzeugten Energie verbraucht.

Weitere Ausstattungs-Highlights:

- Helle und große Küche mit Granitarbeitsplatte und Markeneinbaugeräten wie Backofen, Induktionsherd, Kühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspülmaschine. Der E-Herd ist ein Siemens Induktionsherd mit Boost-Funktion.
- Alle Schlaf- und Wohnräume sind mit Parkettböden aus Hartholz ausgestattet.
- Weiße Kassetentüren bei den Innentüren.
- Weiße Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (außer Dachflächen- und Kellerfenster). Die Dachfenster wurden mit Velux Fenstern einschließlich Sonnenschutz versehen. Alle Wohnraumfenster enthalten Rollläden. Fenster-Innenbänke aus Naturstein.
- Großes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, WC, Bidet und zwei Fenstern im Dachgeschoss.
- Dusche mit WC und Fenster im Untergeschoss.
- Der Hobbyraum verfügt über einen gemütlichen Kaminofen und eine Fußbodenheizung/-kühlung
- Haustechnikraum: Grundwasserwärmepumpe mit zwei Wasserspeichern, zwei Wechselrichtern für die PV-Anlage, Zählerschrank bestehend aus HT (Hochtarif), NT(Niedertarif), Bezug und Lieferungszähler für den Strom Bezug/Lieferung an die Stadtwerke München (SWM), Wasserenthärter und Entkalkungsanlage
- Zwei elektrische Markisen über der Terrasse
- Taubenvergrämung durch Spikes an der PV-Anlage
- 5 Bäume und Vinca Bodendecker im Vorgarten



- Dreiphasenanschluss (Starkstromanschluss) für E-Auto in der Einzelgarage



Beschreibung

Das moderne und energieeffiziente Plus-Energiehaus wurde in den Jahren 2012/2013 in gesunder Ziegelbauweise auf einem ca. 255 m² großen Grundstück fertiggestellt. Die Wohnfläche von ca. 129 m² verteilt sich auf die drei Ebenen, Erdgeschoss und Dachgeschoss und Untergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes, helles Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Der Südwestgarten mit Terrasse und elektrischer Markise ist vom Wohnbereich gut erreichbar. Ein Gäste-WC mit Tageslicht und sowie eine praktische Garderobe in der hellen Diele runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über den Treppenaufgang erreicht man das Dachgeschoss mit drei weiteren Zimmern, einem großen Tageslichtbad mit großem Doppelwaschbecken, Badewanne, Bidet und WC sowie einem großzügig geschnittenen Flur.

Im Untergeschoss befinden sich ein heller Hobbyraum, der mit einem gemütlichen Kaminofen ausgestattet ist und nebenan ein modernes Duschbad mit WC. Der Technikraum ist mit einer hocheffizienten Grundwasserwärmepumpe, zwei Wechselrichtern für die PV-Anlage, zwei Warmwasserspeichern, Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Ein Vorratsraum vervollständigt das Gesamtbild im Untergeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Einzelgarage mit Starkstromanschluss für eine Wallbox für ein E-Auto und praktischem Zugang zum Garten.

Hinweis: Der beheizte/gekühlte Hobbyraum im Untergeschoss ist in Wohnraumqualität ausgebaut und wird mit 50 % als Wohnfläche angesetzt. Das Badezimmer im Untergeschoss wird zu 100% als Wohnfläche angesetzt.

Lage

Klassische und ruhige Wohnlage, umgeben von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Zum Truderinger Bahnhof mit den U-Bahn und S Bahn-Verbindungen sind es nur ca. 10 Minuten Fußweg.

Sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen (z.B. Grundschule im Lehrer-Götz-Weg), Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in näherer Umgebung.

Eine Grünanlage mit Kinderspielplatz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Als Naherholungsgebiet eignet sich der nahe gelegene Riemer Park mit dem Riemer See auf dem ehemaligen BUGA-Gelände hervorragend.

Sehr gute Anbindung an die A94 Richtung Passau und an die A8 nach Salzburg.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Maklerprovision:**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Anprechpartner:

Herr Arno Grimmel: 0162 1693913

Herr Jiri Lavicka: 0176 21141024























