Aussergewöhnliche Villenwohnung mit Open-Living-Konzept und traumhaftem Garten in Grünwald

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Inhaltsverzeichnis

Objektdaten	Seite	3
Ausstattungsmerkmale	Seite	4
Standortbeurteilung	Seite	5
Wohnflächenermittlung	Seite	6
Grundriss EG	Seite	7
Grundriss OG	Seite	8
Grundriss Souterrain	Seite	9
Ansichten und Eindrücke	Seite	10– 17
Energieausweis	Seite	18–19
Kaufpreis und zusätzliche Optionen	Seite	20
Kontakt	Seite	21

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Objektdaten

Objektart	Villenwohnung
Objekttyp	Walmdach-Villenhälfte
Baujahr	1983, ständig modernisiert, zuletzt 2020
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Energieausweis	Gültig bis 23.10.2028
Energieverbrauchsausweis	115,2 kWh/(m²*a)
Baujahr Heizungsanlage	Ende 2020
Energieträger	Erdgas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wohnfläche	ca. 257 m²
Nutzfläche	ca. 130 m²
Garten	ca. 250 m²
Zimmer	6,5
Badezimmer	2
Gäste-WC	1
Fenstererneuerung	2013 Holz-/Alu-Fenster
Modernisierungen	Dach, Bäder, Bodenbeläge, Putz, Außenanlagen
Garage:	Doppelgarage
Verfügbarkeit	kurzfristig

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Ausstattungsmerkmale

- Individuelle, anspruchsvolle Achitektur mit Open-Living-Konzept
- Entree mit Steinsäulen
- Eichendielenböden & Naturstein & Feinsteinzeug
- Offener Innenkamin
- Offener Außenkamin
- Fußbodenheizung, teils Wandheizung
- Master-Bedroom mit Ankleide und Ensuite-Bad mit freistehender Wanne und Rainshower
- 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- Offene Wohnküche mit Granit-Arbeitsplatten, zum Teil auch Granit-Wandplatten
- umfangreiche Schreiner-Maßanfertigungen
- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum
- Massive Holztüren
- Zwei Glas-Schwingtüren
- Holz-/Alufenster, Dreifachverglasung
- Glas-Wintergarten
- Aussenpool
- Kaminzimmer
- Galerie, Treppenaufgang mit Glasgeländer

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 1,5 km

1. Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten	Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufs-möglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.
	Gesundheitsversorgung	Bestmögliche ärztliche Versorgung vor Ort; München Klinik Harlaching 5 km sowie eine Auswahl an hervorragenden Sport- und Fitnessmöglichkeiten
	Verkehrsanbindung ÖPNV	Bus- und Trambahn 350 m
	Verkehrsanbindung PKW	A995: 8,5 km; A8: 12 km
	Freizeitmöglichkeiten	Vielfältige Geschäfte, Restaurants, Cafés, Biergärten und ein großes Angebot an Veranstaltungen und Konzerten
2. Wohnqualität	Grünwald, eine der reichsten Gemeinden Deutschlands und staatlich anerkanntes Erholungsgebiet, zählt mit seinen etwa 11.000 Einwohnern zu den nobelsten, schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Sie befindet sich unmittelbar vor den südlichen Toren der Landeshauptstadt und liegt am östlichen Ufer der Isar, 14 km vom Zentrum der Innenstadt entfernt.	

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Wohnflächenberechnung gem. WoFlV

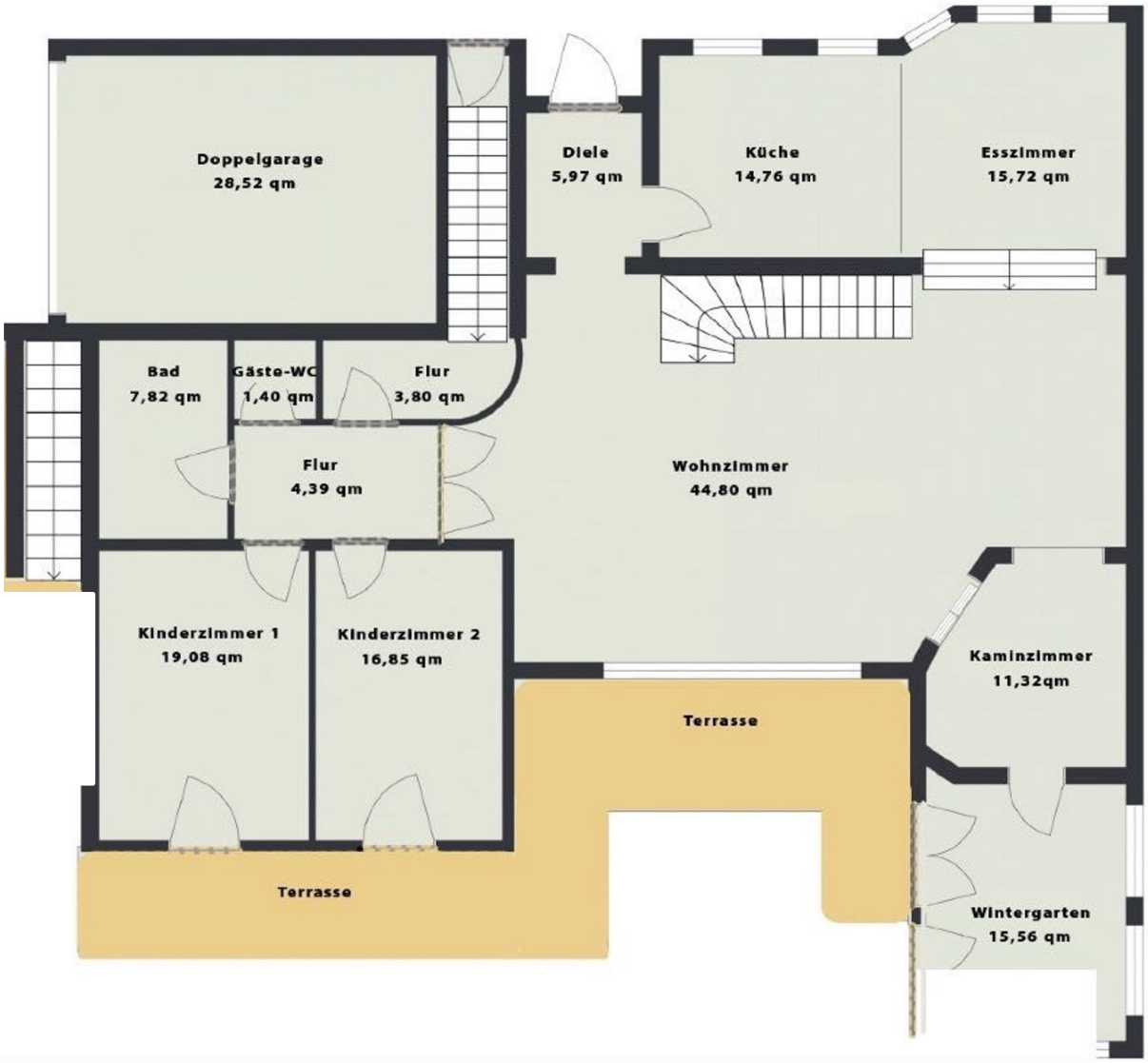
		Wohn-fläche	Anteilige Nutzflächen-zurechnung von			Nutzfläche anteilig	Grund-fläche
			50 % in qm	33,33 % in qm	25 % in qm		
EG	Eingangsbereich:	5,97 m²					25,00 m²
EG	Flur:	4,39 m²					4,39 m²
EG	Wohnzimmer:	44,80 m²					44,80 m²
EG	Küche:	14,76 m²					14,76 m²
EG	Eßzimmer:	15,72 m²					15,72 m²
EG	Kaminzimmer:	11,32 m²					11,32 m²
EG	Kinderzimmer 1:	16,85 m²					16,85 m²
EG	Kinderzimmer 2:	19,08 m²					19,08 m²
EG	Kinderbad:	7,82 m²					7,82 m²
EG	Gäste-WC:	1,40 m²					1,40 m²
EG	Flur:	3,80 m²					3,80 m²
EG	Wintergarten:	7,78 m²	7,78			7,78 m²	15,56 m²
EG	Süd-Terrasse (teilw. überdacht):	5,00 m²		5,00		10,00 m²	15,00 m²
EG	West-Terrasse:	14,93 m²		14,93		29,86 m²	44,79 m²
OG	Galerie:	21,54 m²					21,54 m²
OG	Schlafzimmer:	22,00 m²					22,00 m²
OG	Ensuite-Bad:	15,77 m²					15,77 m²
OG	Ankleide:	6,40 m²					6,40 m²
UG	Flur:	5,54 m²			5,54	16,63 m²	22,17 m²
UG	Hauswirtschaftsraum:					13,60 m²	13,60 m²
UG	Heiz-/Technikraum:					15,83 m²	15,83 m²
UG	Hobbyraum:	12,04 m²			12,04	36,11 m²	48,15 m²
GESAMTFLÄCHEN:		**256,91 m²**				**129,81 m²**	**405,75 m²**
	Garage:					28,52 m²	28,52 m²

* Überdachte Areale von Terrassen und Balkonen wurden mit 50 % angerechnet, Teilüberdachungen mit 33,33 %; nicht überdachte Anteile wurden mit 25 % berücksichtigt.

** Flächenberechnung gem. WoFlV vom 25.11.2003

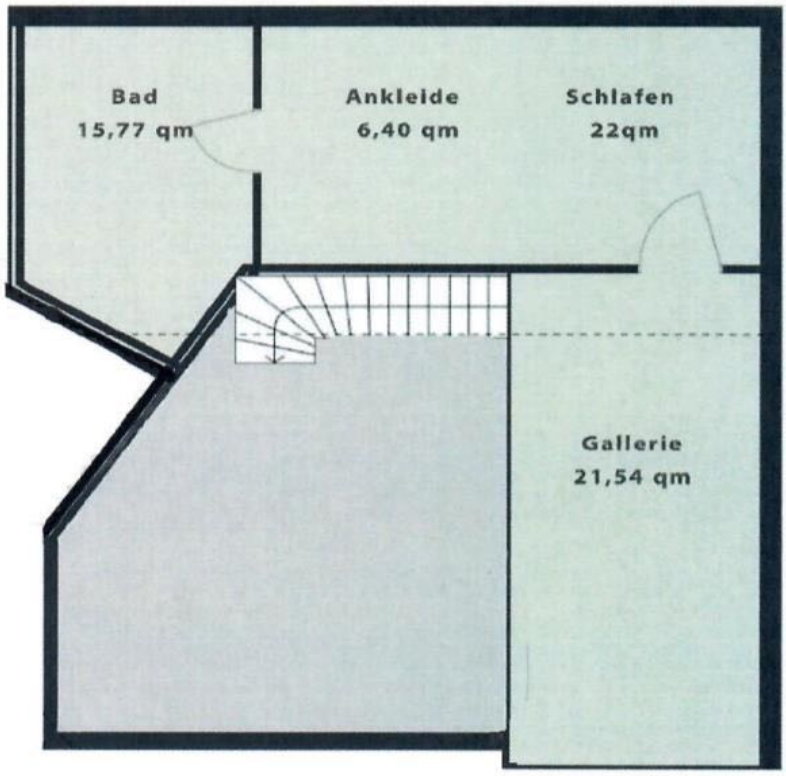
Denise Drechsler IMMOBILIEN

Grundriss Erdgeschoss



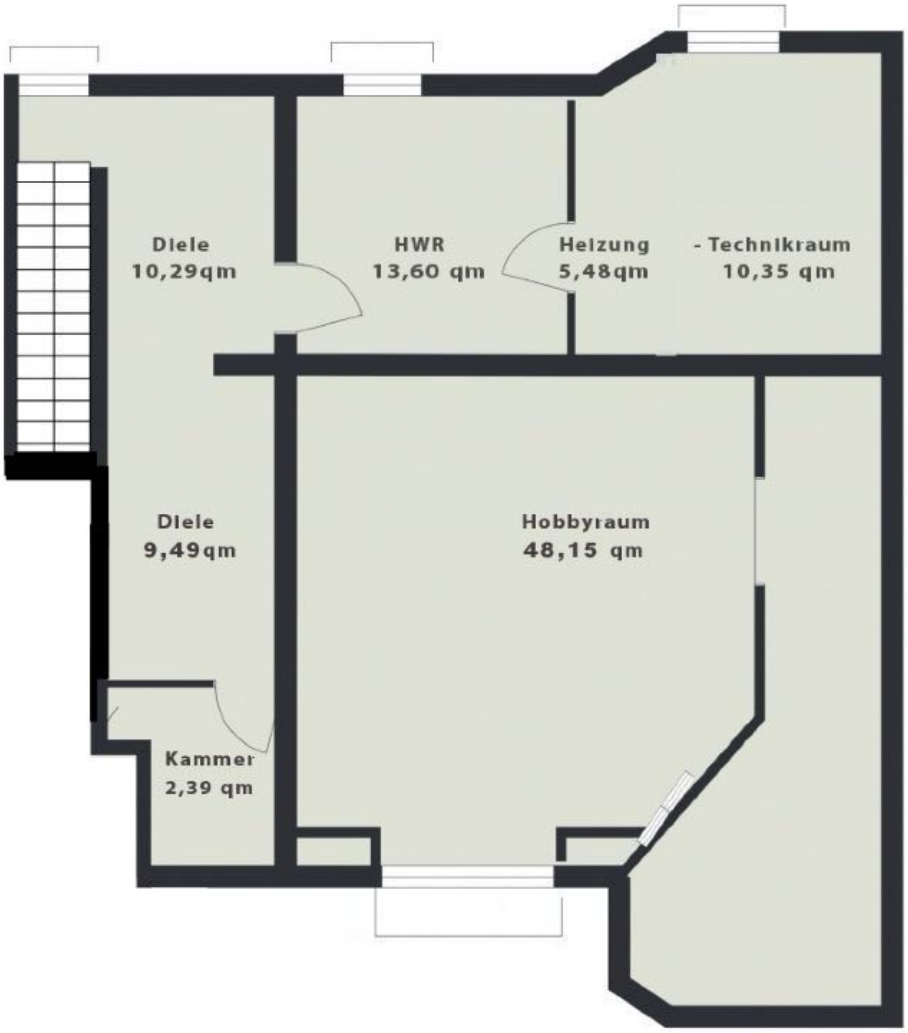
Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Grundriss Obergeschoss



Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Grundriss Souterrain



Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Teilausschnitte Entree EG

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

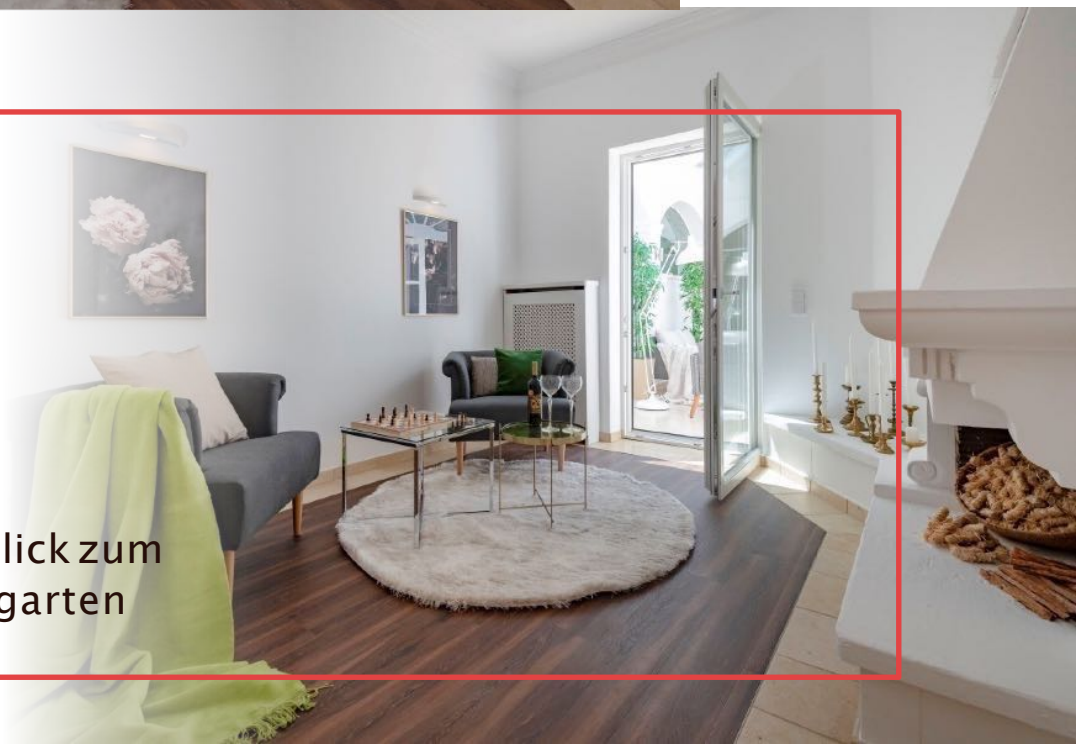
Teilausschnitte Essbereich, Küche

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Ansicht Essbereich EG

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Impressionen Kaminzimmer



...mit Blick zum Wintergarten

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Impressionen Kaminzimmer

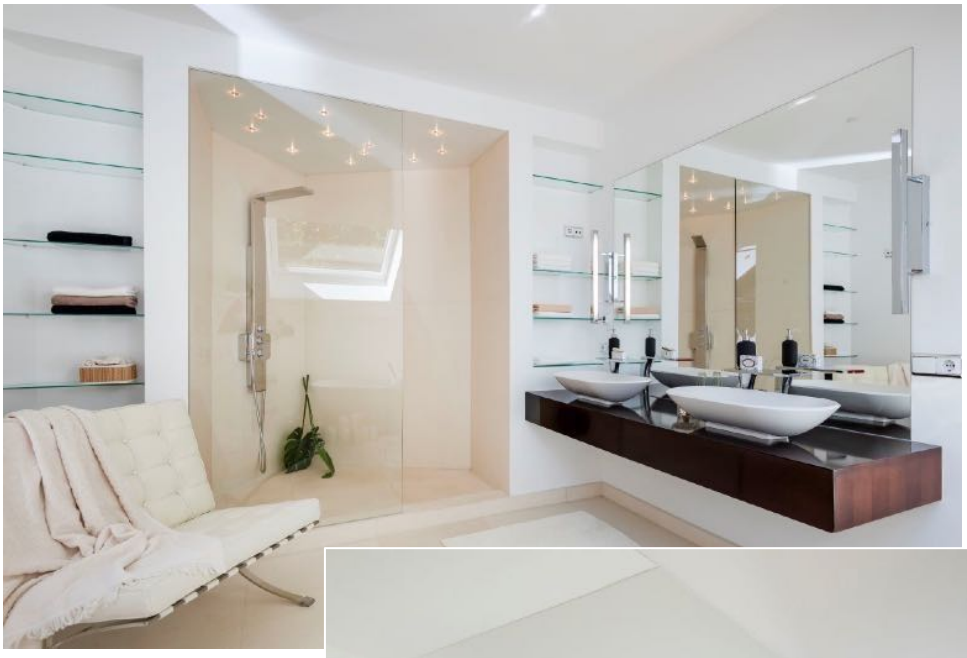
Wintergarten

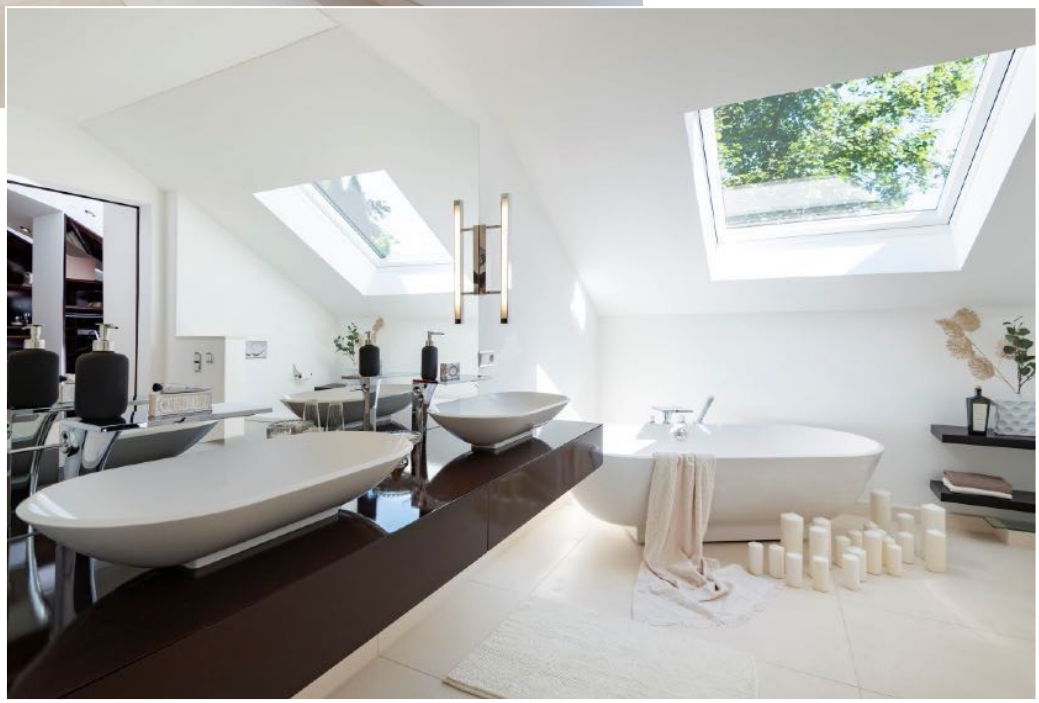
Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Teilansicht Galerie

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Ansichten Ensuite-Bad





Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Ansichten Garten

Denise Drechsler
IMMOBILIEN

Energieausweis

Gebäude		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	82031 Grünwald	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2008	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A_N)	506 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

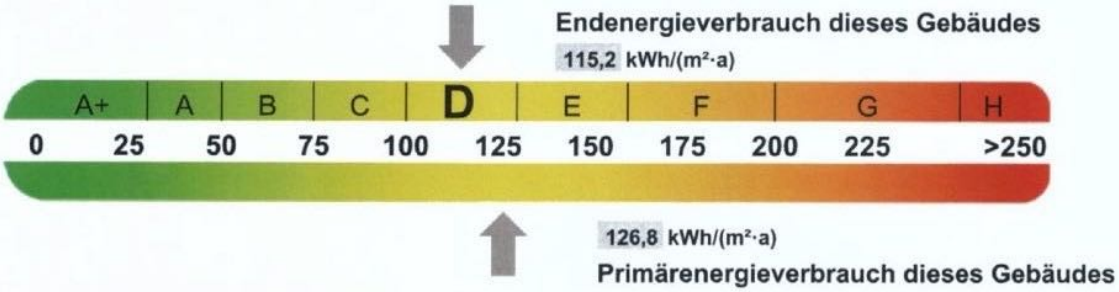
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Energieausweis

Energieverbrauch

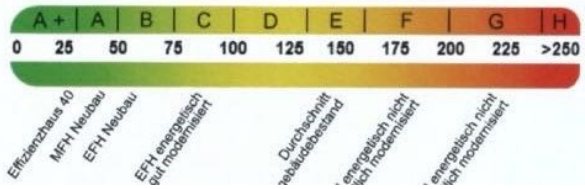


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **115,2 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.04.2015	31.03.2016	Erdgas H	1,1	61450	12000	49450	1
01.04.2016	31.03.2017	Erdgas H	1,1	59714	12000	47714	0,93
01.04.2017	31.03.2018	Erdgas H	1,1	60611	12000	48611	0,93

Vergleichswerte Endenergie



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

Denise Drechsler IMMOBILIEN

Kaufpreis

Wohnfläche:	ca. 257 m²
Nutzfläche:	ca. 130 m²
Garten:	ca. 250 m²
Baujahr:	1983
Kaufpreis: **zzgl. Käuferprovision inkl. MwSt.**	**2.300.000 Euro** **2,38 %**

Optional können Sie das gesamte Anwesen oder weitere Einheiten dieser Liegenschaft erwerben:

> Schicke Gewerbeeinheit im hellen Souterrain:

2 Zimmer, offene Teeküche, eigener Eingang, Patio

Grundfläche:	ca. 84 m²
Kaufpreis:	780.000 €
Käuferprovision:	2,38%

> Attraktive Büro-/Praxisetage im 1. OG:

2 Zimmer, offene Teeküche, eigener Eingang

Grundfläche:	ca. 93 m²
Kaufpreis:	840.000 €
Käuferprovision:	2,38%

Denise Drechsler IMMOBILIEN

KONTAKT

Denise
Drechsler Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald > info@ddi-bestelage.de

Tel. +49 89 99013 999
Fax +49 89 99013 888
Mobil +49 175 930 80 80

Denise
Drechsler
IMMOBILIEN