TRAUMWOHNUNG
MIT TOP AUSSTATTUNG

LICHTDURCHFLUTETE LUXUSWOHNUNG IN TOP LAGE

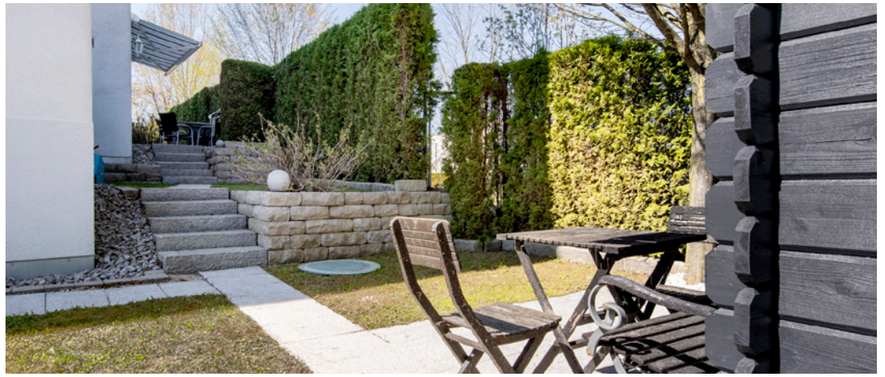
Diese äußerst charmante Wohnung mit einer besonderen Wohlfühlaltmosphäre befindet sich in einer sehr beliebten Lage. Wiesen und Wälder in unmittelbarer Nähe bieten einen hohen Freizeitwert und viel Abwechslung. Die sehr gute Anbindung an die Stadt, durch die S-Bahn – nur 100 Meter entfernt – und eine überragende Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten komplettieren diese erstklassige Wohnlage und bieten eine hohe Lebensqualität.

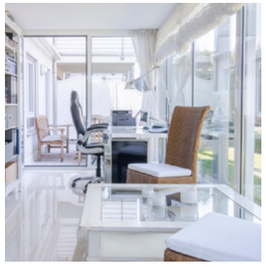
GARTEN UND AUSSENBEREICH

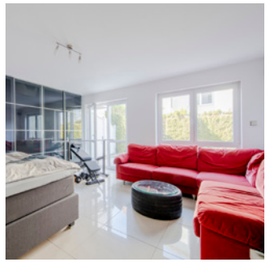
Genießen Sie die Ruhe und die Schönheit des liebevoll angelegten Gartens mit Familie, Freunden, beim Grillen, Sonnenbaden, Spielen, Entspannen und vielen anderen Dingen, die Ihnen Freude bereiten.

GARTEN UND AUSSENBEREICH

Das gepflegte Gartenhaus bietet viel Platz für Fahrräder, Gartenmöbel, Werkzeug und ist auch zum Lagern von Kaminholz geeignet. Es hat Strom, ist beleuchtet und man kann auch davor gemütlich ein Gläschen in der Sonne genießen. Eine Bewässerungsanlage versorgt den kompletten Garten.







AUSSTATTUNG UND DETAILS

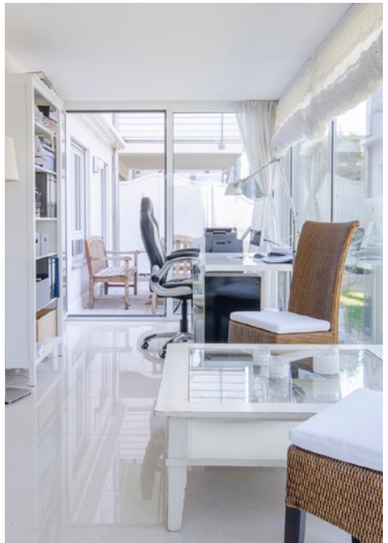
Die geschmackvolle, luxuriöse Ausstattung ist bis ins kleinste Detail durchdacht: Dimmbares Licht, hochwertige Steinfliesen im Großformat, eine durchgängige angenehme Fußbodenheizung, romantische Außenbeleuchtung bei Nacht und ein knisterndes Kaminfeuer sorgen für Hochgenuss in Ihren vier Wänden.

Die Bäder verfügen über eine exklusive Ausstattung. Die praktische, nicht wegzudenkende Abstellkammer direkt gegenüber der Küche bietet viel Stauraum und optional die Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner in der Wohnung zu nutzen.

Die Wohnung kann auf Wunsch auch mit Inventar übernommen werden.

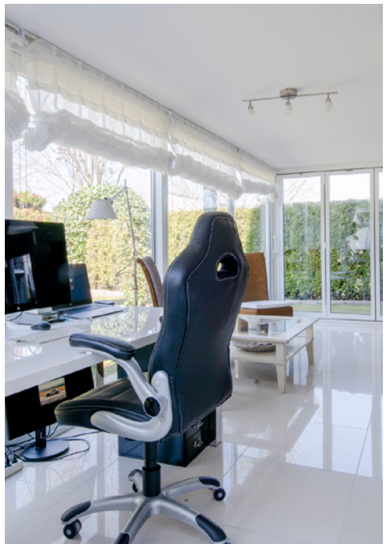
WOHNBEREICH

Über wenige Stufen oder den Lift gelangen Sie direkt in Ihre Wohhnung, sowohl von der Haustüre als auch von der Tiefgarage. Der offene großzügige Wohnbereich mit dem modernen Panoramakamin sorgt direkt für eine Wohlfühlatmosphäre.



WOHNBEREICH

Arbeiten und Wohnen kombiniert, sehr entspannt mit Blick ins Grüne, ein Raum für Inspiration und Produktivität. Auch kleine Bewegunspausen sind hier integriert. Nur ein Beispiel von vielen Nutzungsmöglichkeiten für den gemütlichen Wintergarten.



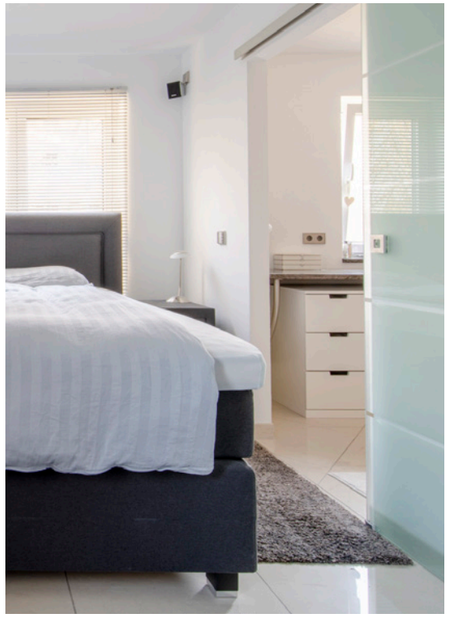
KÜCHE

Die offene, exzellent ausgestattete Markenküche mit Miele Einbaugeräten läßt keine Wünsche offen. Hochwertige Geräte ermöglichen ein professionelles Zubereiten von kulinarischen Leckereien. Der Küchenblock mit kleiner Bar eignet sich für das schnelle Frühstück, den kleinen Snack zwischendurch und das Gemeinschaftserlebnis mit Freunden.

+ Induktionsherd
+ Dampfgarer
+ Backofen mit Mikrowelle
+ eingebaute Kaffeemaschine mit Milchschäumer
+ Integrierter Dunstabzug mit Abluft ins Freie
+ Kühlschrank mit Eiswürfelmaschine und zwei separaten Gefrierkombinationen
+ Separater Weinkühlschrank mit zwei Temperaturzonen

SCHLAFZIMMER UND DETAILS

Erwachen Sie erholt in Ihrem Master-Schlafzimmer mit hellem einladenden Bad en Suite etwas abgeschieden vom Wohnbereich und begrüßen Sie den neuen Tag. Auch als Rückzugsort hat der helle und ruhige Raum seine Qualitäten.



GÄSTEZIMMER / ARBEITSZIMMER / KINDERZIMMER

Dieser großzüg geschnittene Raum mit eigenem Zugang zum Garten, einer wunderschönen Sonnenterasse, ausgestattet mit Teakholz-Gartenmöbeln sowie einer zweiten Markise, die auch dem Wintergarten Schatten spendet, lässt sich absolut flexibel verwenden. Durch das direkt daneben liegende separate Bad bietet es sich an, diesen Teil der Wohnung als eigene kleine Einheit zu nutzen.

BADEZIMMER UND DETAILS

Beide Bäder überzeugen durch ihre hervorragende Qualität. Das Tageslichtbad ist zusätzlich mit einem Bidet ausgestattet. Die modernen Duschen verfügen über eine geräumigere Grundfläche und schicke Amaturen.

KELLER

Der Aufzug führt nach unten in die Tiefgaragen - und Kellerebene des Gebäudes. Zum Objekt gehört ein separater Kellerraum mit Stromanschluss.

WASCHKÜCHE

Auf der Kellerebene befindet sich ebenfalls ein Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner.

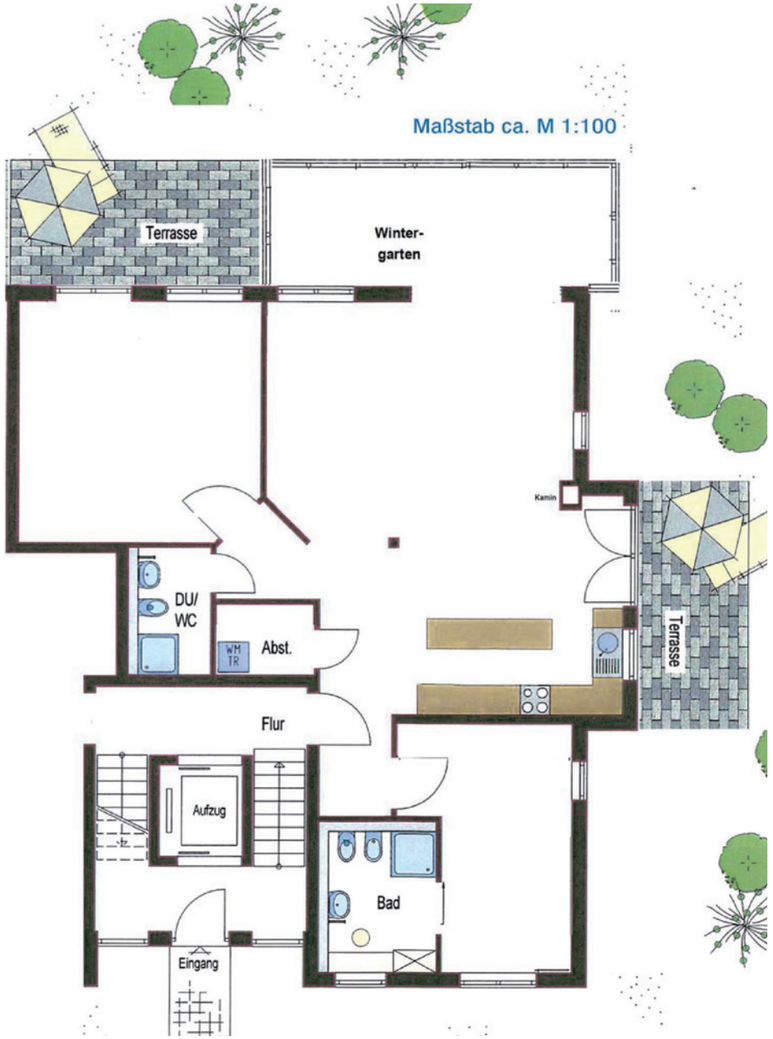
TIEFGARAGE

Der Stellplatz befindet sich unmittelbar neben dem Eingang zum Treppenhaus.

FAHRRADKELLER

Direkt neben der Tiefgarage befindet sich der Fahrradkeller.

GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf — CO2-Emissionen 1) 17.0 kg/(m²a)

Dieses Gebäude: 67 kWh/(m²a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | >400

76 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV 2)

Primärenergiebedarf			Energetische Qualität der Gebäudehülle		
Gebäude Ist-Wert	75.50	kWh/(m²a)	Gebäude Ist-Wert H'T	0.47	W/m²K
EnEV-Anforderungswert	76.86	kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert H'T	0.76	W/m²K

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte 3)	Gesamt in kWh/(m²a)
Erdgas	46.4	20.2	0.0	66.6
Strom	0.0	0.0	0.8	0.8

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutz für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser

☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | >400

Passivhaus | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäude | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN).

1) freiwillige Eingabe 2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen 3) ggf. einschließlich Kühlung
4) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Erstellt mit BMZ BAUTHERM EnEV, © Copyright 1994-2008 BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, Tübingen, www.bmz-software.de

NOTIZEN

Kontakt

Jost Eppinger
Mobil +49 175 265 0 266
jeppinger@aol.de