



REALPLAN-Hausbau GmbH - 20.09.2014

<http://home.immobilienscout24.de/2ZGmj/expose/60686277>

Familien-Paradies in sonniger Südwest-Lage in 3. Baureihe

Scout-ID: 60686277

Anbieter-Objekt-Nr.: FOR RMH süd

Liesl-Karlstadt-Straße 8d
81476 München-Forstenried

Anbieter:

REALPLAN-Hausbau GmbH
Karolin Knipfer / Michael Knipfer
Liesl-Karlstadt-Straße 8
81476 München
Mobil: +49 172 9003056
Telefon: +49 89 757703
Fax: +49 89 753145
<http://realplan-hausbau.de>

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein familienfreundliches Reihen-Mittelhaus eines Dreispanners mit sehr großzügigem Garten. Das perfekt geschnittene Haus verfügt im Dachgeschoss über drei Schlafzimmer und über ein geräumiges Bad. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, eine große abgetrennte Küche und ein eindrucksvoller zusammenhängender Wohn-Essbereich mit fast 34m² Nutzfläche. Alternativ kann die Raumverteilung auch in ähnlicher Weise erfolgen wie im östlichen oder im westlichen Reihen-Eckhaus. Zur südlich ausgerichteten Terrasse gelangt man über das offene und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Auf der Süd-Seite befindet sich ein großzügiger Balkon, der über zwei helle Schlafzimmer erschlossen ist. Zusätzliche Wohnfläche erschließt sich in einem wohnraumgleich ausgebauten Hobbyraum auf der Südseite des Kellergeschosses, belebt durch einen Lichtgraben.

Ausstattung

Die Ausstattung erfolgt entsprechend der detaillierten und umfangreichen Baubeschreibung im Anhang.

Lage

Das Bauvorhaben befindet sich im, vom Straßenlärm abgeschirmten, rückwärtigen Bereich der Liesl-Karlstadt-Straße. Das Anwesen liegt nur wenige Meter südwestlich der Kirche Heilig Kreuz, also in unmittelbarer Nähe des alten Ortskerns von Forstenried, seit 1912 ein Stadtteil der Landeshauptstadt München, gelegen im Südwesten des Stadtgebiets. Erschlossen wird dieser Ortskern unter anderem durch die - leider immer noch - stark frequentierte Liesl-Karlstadt-Straße, wobei der Bau einer Entlastungsstraße vom Stadtrat beschlossen ist. Die Buslinie 134 (Haltestelle Alt-Forstenried) fährt direkt am Anwesen vorbei. Mit der U3 (Haltestelle Baslerstraße) erreicht man die Stadtmitte in rund 20 Minuten. Fernstraßen, hier die A95, sind mit dem PKW nur 1 Fahrminute entfernt und führen Richtung Süden nach STA, WM und GAP sowie in Richtung Norden direkt auf den Mittleren Ring als innerstädtische Hauptverkehrsader. Einkäufe des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

Sonstiges

Die Grundstücksfläche von 271,12m² ergibt sich aus der Summe von 196,82m² Haus-Grundstücksfläche und einem Viertel-Anteil an der Fahr- / Wende- und Garagen-Fläche von insgesamt 297,19m².

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERNE ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HIER BEI UNS.
SIE ERHALTEN ANSCHLIEßEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG !

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Wichtiges im Überblick

Zimmer	5.0
Wohnfläche ca.	126.95 m ²
Kaufpreis	457.500,00 EUR

Weitere Daten

Haustyp	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.	271.12 m ²
Nutzfläche ca.	194.43 m ²
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Objektzustand	Erstbezug
Bauphase	Haus im Bau
Baujahr	2012
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56.7 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab	- V E R K A U F T -
Garage/Stellplatz	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Stufenloser Zugang	Ja
Garage/Stellplatz-Kaufpreis	17.500,00 EUR
Provision für Käufer	Nein



Ansicht Süd



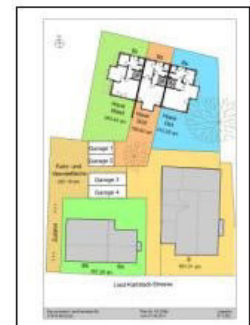
Ansicht Nord



Ansicht West

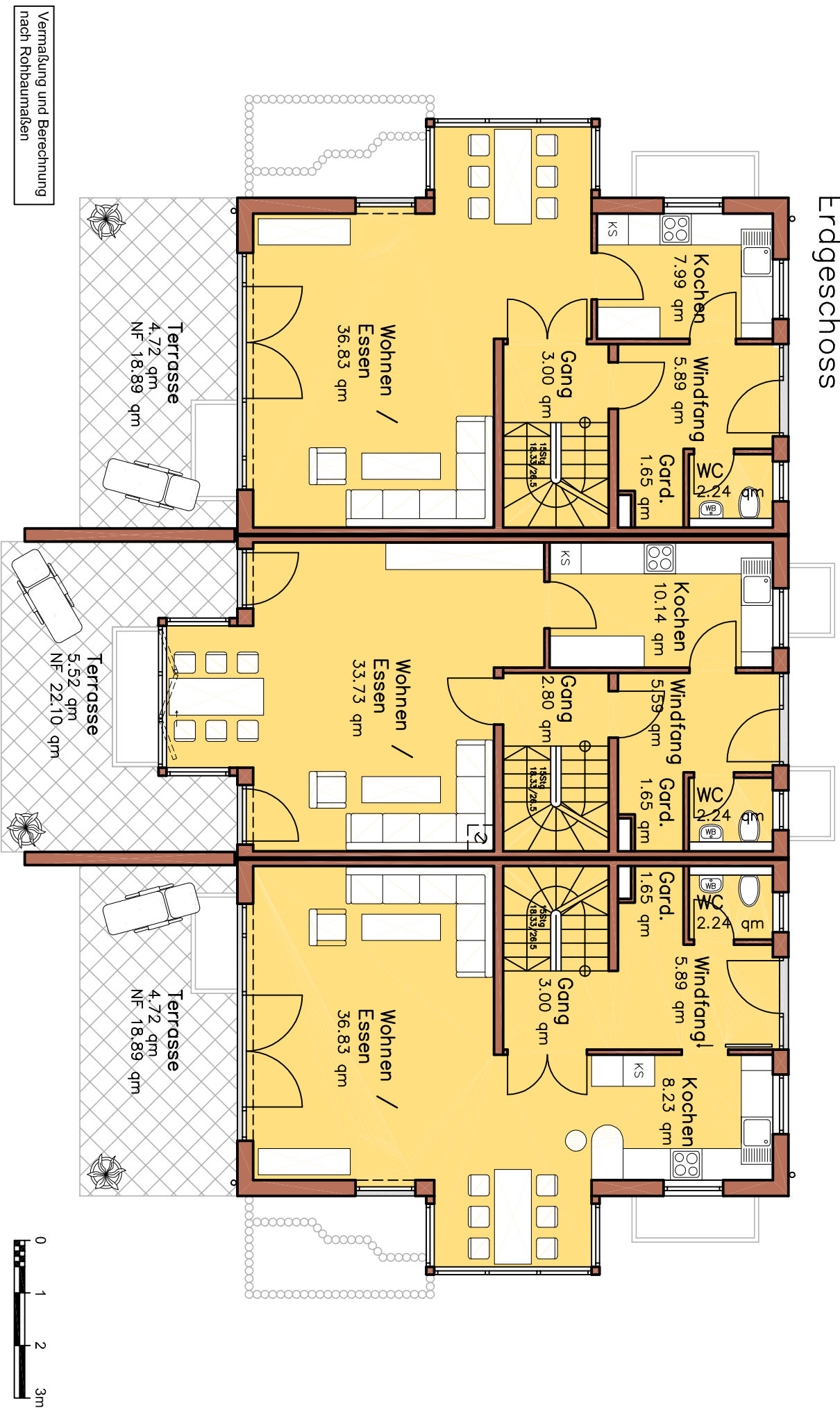


Ansicht Ost



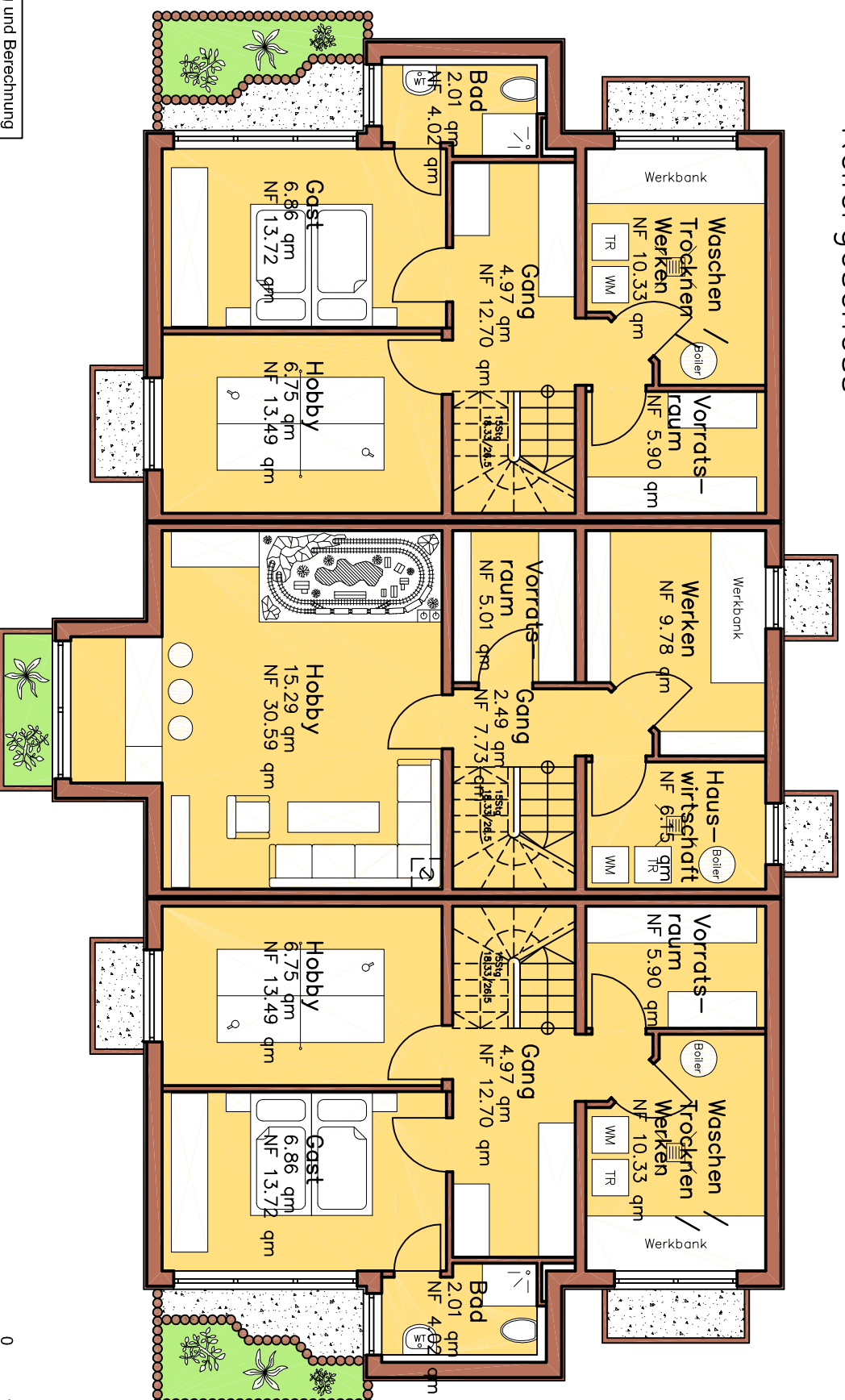
Rückwärtige Süd-West-Lage

Erdgeschoss

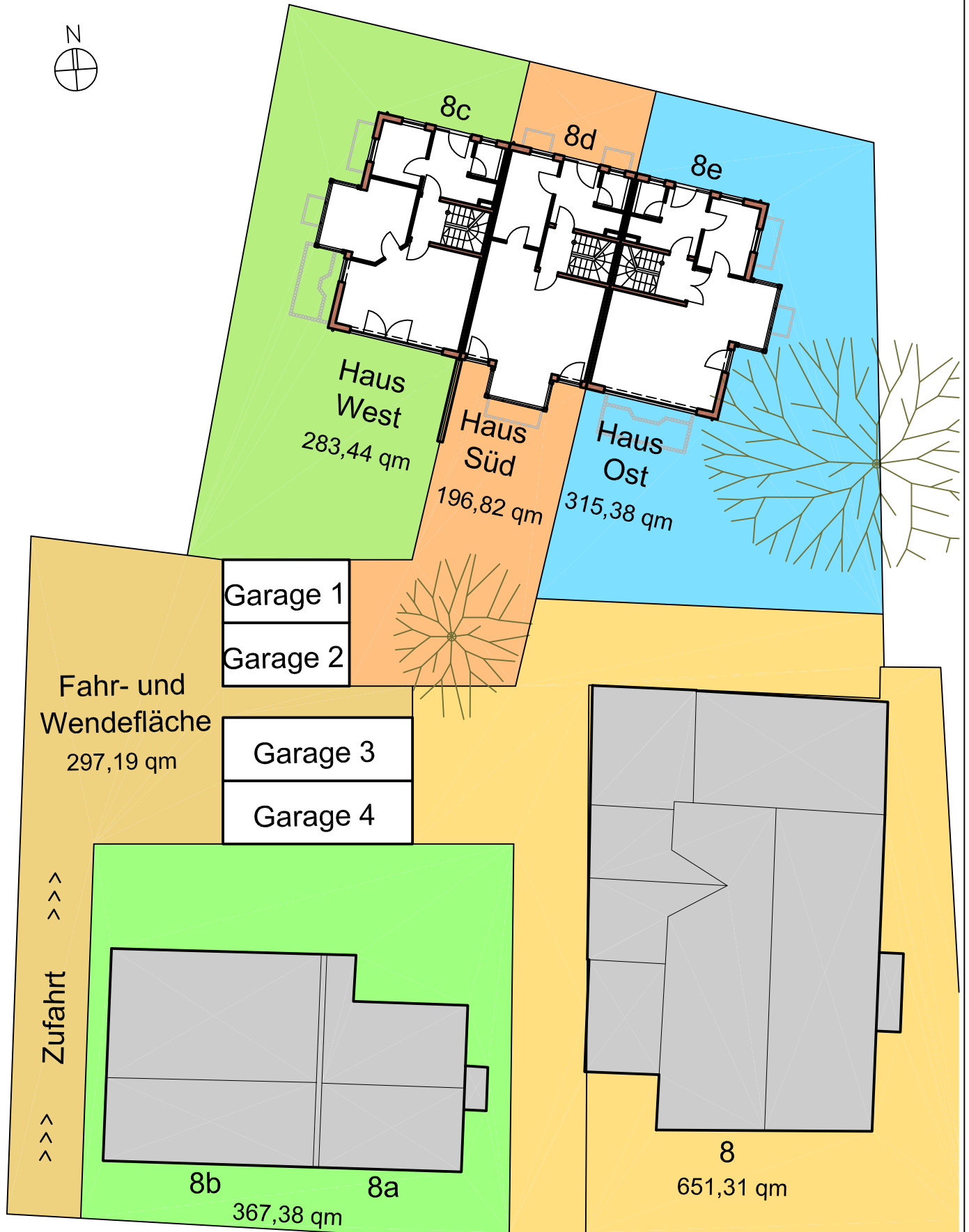


Vermessung und Berechnung
nach Rohbaumaßen

Kellergeschoss

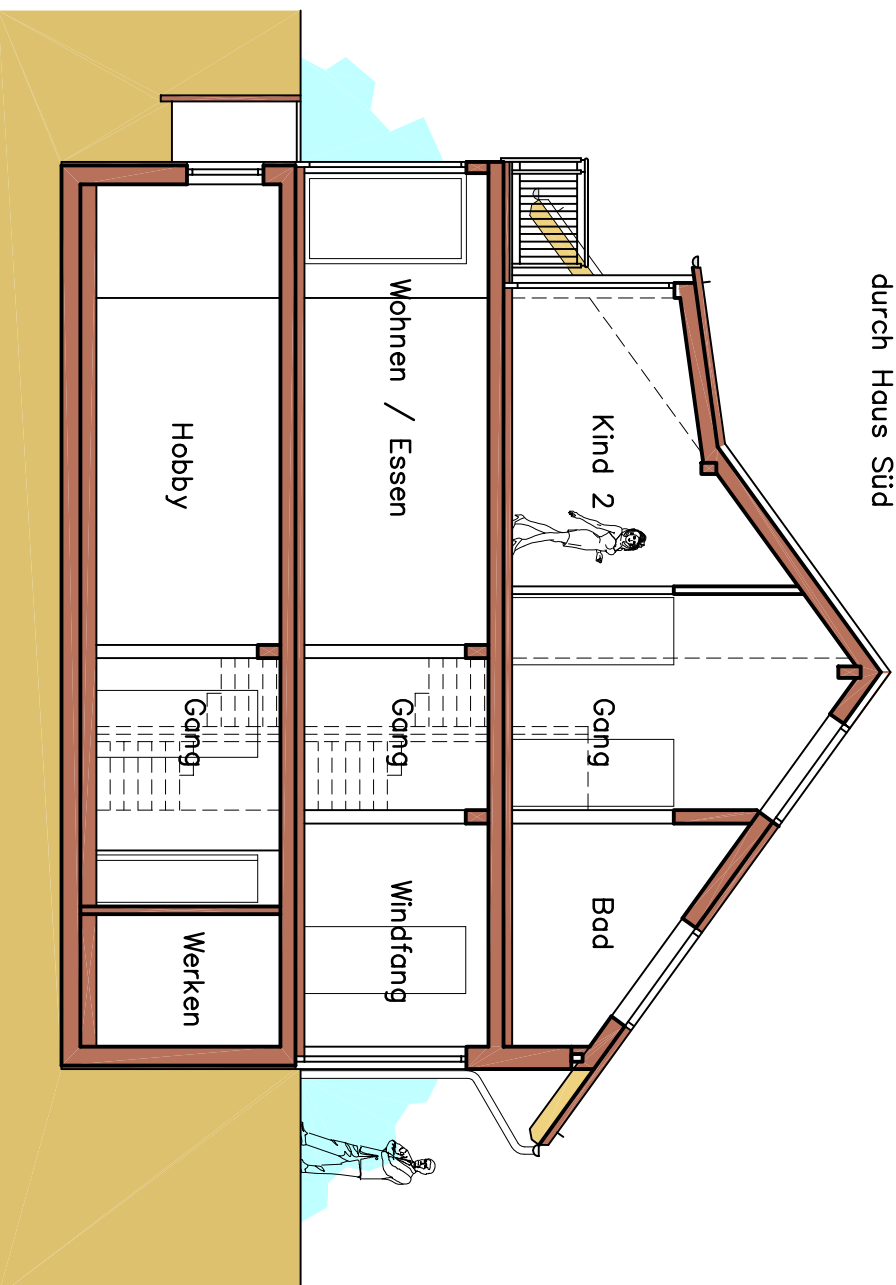


Vermessung und Berechnung
nach Rohbaumaßen



Liesl-Karlstadt-Strasse

Schnitt B-B durch Haus Süd



Vermessung und Berechnung
nach Rohbaumaßen



Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Anmerkung: Dieser Berechnung liegt die aktuelle CAD-Planung der Fa. REALPLAN Hausbau GmbH zugrunde.

Die angegebenen Wohnflächen wurden nach WoFIVO berechnet.

Die angegebenen Nutzflächen sind Netto-Grundflächen gemäss DIN 277. Abweichend hiervon wurden jedoch Flächen von Treppen mit mehr als 3 Steigungen und deren Treppenabsätze sowie Bodenaussparungen und Flächen für Geländer und Brüstungen hierbei nicht einberechnet (in Anlehnung an WoFIVO §3 Abs.3).

Alle Masse sind Fertigmasse. Alle Angaben in m (gerundet auf drei Nachkommastellen) und m² (gerundet auf zwei Nachkommastellen).

Nicht rechtwinklige Flächen wurden ggf. zum Zwecke der Berechnung in einzelne Dreiecke zerlegt.

Stand: 07.06.2011

Haus West (Haus Nr. 8c) - Wohnfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Grundfläche nach WoFIVO §3 Abs. 2	Abzugsfläche nach WoFIVO §3 Abs. 3	Summe	
1	Hobby	KG	$5,98 \cdot 4,59 / 2 =$	13,72	13,72	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG			0,00	
3	Vorratsraum	KG			0,00	
4	Gang	KG	$(1,285 \cdot 2,01 + 0,53 \cdot 1,005 + 1,47 \cdot 1,005 / 2) / 2 =$	1,93	1,93	
5	Wohnen	EG	$5,98 \cdot 3,09 + 3,495 \cdot 1,50 + 1,276 \cdot 1,276 / 2 =$	24,53	24,53	
6	Kochen / Essen	EG	$1,65 \cdot 3,00 + 2,385 \cdot 3,91 - 1,215 \cdot 1,215 / 2 =$	13,54	13,54	
7	Arbeiten	EG	$2,385 \cdot 2,70 =$	6,44	6,44	
8	Gang	EG	$1,495 \cdot 2,01 =$	3,00	3,00	
9	Gang	EG	$1,995 \cdot 2,95 =$	5,89	5,89	
10	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	0,70 * 0,325 = 0,23	1,65
11	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24		2,24
12	Terrasse	EG	$6,295 \cdot 3,00 / 4 =$	4,72		4,72
13	Schlafen	DG	$2,95 \cdot 4,024 + 2,95 \cdot 1,351 / 2 =$	13,86		13,86
14	Kind	DG	$1,845 \cdot 0,165 + 5,98 \cdot 3,074 + 5,98 \cdot 1,351 / 2 =$	22,73		22,73
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,01 + 0,985 \cdot 0,24 =$	2,11		2,11
16	Bad	DG	$2,93 \cdot 1,599 + 2,93 \cdot 1,351 / 2 =$	6,66	0,70 * 0,325 = 0,23	6,44
17	Balkon	DG	$1,50 \cdot 3,30 / 2 =$	2,48		2,48
Summe:					125,28	

Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Haus West (Haus Nr. 8c) - Nutzfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Rechenweg Netto-Grundfläche nach DIN 277 (s. Anm. o.)	Abzugsflächen (z. B. von aufgehenden Bauteilen etc.)	Summe	
1	Hobby	KG	$5,98 \cdot 4,59 =$	27,45	27,45	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG	$5,98 \cdot 2,95 =$	17,64	17,64	
3	Vorratsraum	KG	$1,40 \cdot 2,70 + 0,10 \cdot 1,535 + 2,595 \cdot 2,01 =$	9,15	9,15	
4	Gang	KG	$3,285 \cdot 2,01 =$	6,60	6,60	
5	Wohnen	EG	$5,98 \cdot 3,09 + 3,495 \cdot 1,50 + 1,276 \cdot 1,276 / 2 =$	24,53	24,53	
6	Kochen / Essen	EG	$1,65 \cdot 3,00 + 2,385 \cdot 3,91 - 1,215 \cdot 1,215 / 2 =$	13,54	13,54	
7	Arbeiten	EG	$2,385 \cdot 2,70 =$	6,44	6,44	
8	Gang	EG	$1,495 \cdot 2,01 =$	3,00	3,00	
9	Gang	EG	$1,995 \cdot 2,95 =$	5,89	5,89	
10	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	0,70 * 0,325 = 0,23	1,65
11	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24		2,24
12	Terrasse	EG	$6,295 \cdot 3,00 =$	18,89		18,89
13	Schlafen	DG	$2,95 \cdot 5,375 =$	15,86		15,86
14	Kind	DG	$1,845 \cdot 0,165 + 5,98 \cdot 4,425 =$	26,77		26,77
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,01 + 0,985 \cdot 0,24 =$	2,11		2,11
16	Bad	DG	$2,93 \cdot 2,95 =$	8,64	0,70 * 0,325 = 0,23	8,42
17	Balkon	DG	$1,50 \cdot 3,30 =$	4,95		4,95
Summe:					195,13	

Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Haus Süd (Haus Nr. 8d) - Wohnfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Grundfläche nach WoFIVO §3 Abs. 2	Abzugsfläche nach WoFIVO §3 Abs. 3	Summe	
1	Hobby	KG	$(5,88 \cdot 4,59 + 2,40 \cdot 1,50) / 2 =$	15,29	15,29	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG			0,00	
3	Vorratsraum	KG			0,00	
4	Gang	KG	$(1,285 \cdot 2,01 + 0,53 \cdot 1,005 + 1,47 \cdot 1,005 / 2) / 2 =$	1,93	1,93	
5	Wohnen / Essen	EG	$2,385 \cdot 0,96 + 5,88 \cdot 4,59 + 2,70 \cdot 1,65 =$	33,73	33,73	
6	Kochen	EG	$2,385 \cdot 4,25 =$	10,14	10,14	
7	Gang	EG	$1,395 \cdot 2,01 =$	2,80	2,80	
8	Gang	EG	$1,895 \cdot 2,95 =$	5,59	5,59	
9	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	0,70 * 0,325 = 0,23	1,65
10	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24		2,24
11	Terrasse	EG	$(1,455 \cdot 1,50 + 1,58 \cdot 1,50 + 6,035 \cdot 3,00) / 4 =$	5,66		5,66
12	Schlafen	DG	$2,85 \cdot 4,149 + 1,29 \cdot 1,351 + 1,56 \cdot 1,351 / 2 =$	14,62		14,62
13	Kind 1	DG	$2,85 \cdot 2,949 + 2,85 \cdot 1,351 / 2 =$	10,33		10,33
14	Kind 2	DG	$1,845 \cdot 0,585 + 2,93 \cdot 2,654 + 1,37 \cdot 1,351 + 1,56 \cdot 1,351 / 2 =$	11,76		11,76
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,01 + 0,985 \cdot 0,66 =$	2,52		2,52
16	Bad	DG	$2,93 \cdot 1,599 + 2,93 \cdot 1,351 / 2 =$	6,66	0,70 * 0,325 = 0,23	6,44
17	Balkon	DG	$3,00 \cdot 1,50 / 2 =$	2,25		2,25
Summe:					126,95	

Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Haus Süd (Haus Nr. 8d) - Nutzfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Rechenweg Netto-Grundfläche nach DIN 277 (s. Anm. o.)	Abzugsflächen (z. B. von aufgehenden Bauteilen etc.)	Summe	
1	Hobby	KG	$5,88 \cdot 4,59 + 2,40 \cdot 1,50 =$	30,59	30,59	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG	$5,88 \cdot 2,95 =$	17,35	17,35	
3	Vorratsraum	KG	$2,495 \cdot 2,01 =$	5,01	5,01	
4	Gang	KG	$3,285 \cdot 2,01 =$	6,60	6,60	
5	Wohnen / Essen	EG	$2,385 \cdot 0,96 + 5,88 \cdot 4,59 + 2,70 \cdot 1,65 =$	33,73	33,73	
6	Kochen	EG	$2,385 \cdot 4,25 =$	10,14	10,14	
7	Gang	EG	$1,395 \cdot 2,01 =$	2,80	2,80	
8	Gang	EG	$1,895 \cdot 2,95 =$	5,59	5,59	
9	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	$0,70 \cdot 0,325 =$ 0,23	1,65
10	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24		2,24
11	Terrasse	EG	$1,455 \cdot 1,50 + 1,58 \cdot 1,50 + 6,035 \cdot 3,00 =$	22,66		22,66
12	Schlafen	DG	$2,85 \cdot 5,50 =$	15,68	$0,20 \cdot 0,30 =$ 0,06	15,62
13	Kind 1	DG	$2,85 \cdot 4,30 =$	12,26		12,26
14	Kind 2	DG	$1,845 \cdot 0,585 + 2,93 \cdot 4,005 =$	12,81	$0,20 \cdot 0,30 =$ 0,06	12,75
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,01 + 0,985 \cdot 0,66 =$	2,52		2,52
16	Bad	DG	$2,93 \cdot 2,95 =$	8,64	$0,70 \cdot 0,325 =$ 0,23	8,42
17	Balkon	DG	$3,00 \cdot 1,50 =$	4,50		4,50
Summe:					194,43	

Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Haus Ost (Haus Nr. 8e) - Wohnfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Grundfläche nach WoFIVO §3 Abs. 2	Abzugsfläche nach WoFIVO §3 Abs. 3	Summe	
1	Hobby	KG	$5,98 \cdot 4,59 / 2 =$	13,72	13,72	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG			0,00	
3	Vorratsraum	KG			0,00	
4	Gang	KG	$(1,285 \cdot 2,01 + 0,53 \cdot 1,005 + 1,47 \cdot 1,005 / 2) / 2 =$	1,93	1,93	
5	Wohnen / Essen	EG	$4,035 \cdot 1,86 + 1,65 \cdot 1,14 + 5,98 \cdot 4,59 =$	36,83	36,83	
6	Kochen	EG	$2,385 \cdot 3,35 =$	7,99	7,99	
7	Gang	EG	$1,495 \cdot 2,01 =$	3,00	3,00	
8	Gang	EG	$1,995 \cdot 2,95 =$	5,89	5,89	
9	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	0,70 \cdot 0,325 = 0,23	1,65
10	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24	2,24	
11	Terrasse	EG	$3,00 \cdot 6,00 / 4 =$	4,50	4,50	
12	Schlafen	DG	$2,95 \cdot 4,024 + 2,95 \cdot 1,351 / 2 =$	13,86	13,86	
13	Kind 1	DG	$2,95 \cdot 3,074 + 2,95 \cdot 1,351 / 2 =$	11,06	11,06	
14	Kind 2	DG	$1,845 \cdot 0,35 + 2,93 \cdot 2,889 + 2,93 \cdot 1,351 / 2 =$	11,09	11,09	
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,21 + 0,985 \cdot 0,425 =$	2,47	2,47	
16	Bad	DG	$1,90 \cdot 1,599 + 1,03 \cdot 1,474 + 2,93 \cdot 1,351 / 2 =$	6,54	0,70 \cdot 0,325 = 0,23	6,31
17	Balkon	DG	$1,50 \cdot 3,30 / 2 =$	2,48	2,48	
Summe:					125,02	

Flächenberechnung

Erstellungsdatum: 07.06.2011

Objekt:
81476 München, Liesl-Karlstadt-Str. 8c - 8e

Haus Ost (Haus Nr. 8e) - Nutzfläche

Nr.	Raumbezeichnung	Geschoß	Rechenweg Netto-Grundfläche nach DIN 277 (s. Anm. o.)	Abzugsflächen (z. B. von aufgehenden Bauteilen etc.)	Summe	
1	Hobby	KG	$5,98 \cdot 4,59 =$	27,45	27,45	
2	Waschen / Trocknen / Werken	KG	$5,98 \cdot 2,95 =$	17,64	17,64	
3	Vorratsraum	KG	$2,595 \cdot 2,01 + 0,10 \cdot 1,535 + 1,40 \cdot 2,70 =$	9,15	9,15	
4	Gang	KG	$3,285 \cdot 2,01 =$	6,60	6,60	
5	Wohnen / Essen	EG	$4,035 \cdot 1,86 + 1,65 \cdot 1,14 + 5,98 \cdot 4,59 =$	36,83	36,83	
6	Kochen	EG	$2,385 \cdot 3,35 =$	7,99	7,99	
7	Gang	EG	$1,495 \cdot 2,01 =$	3,00	3,00	
8	Gang	EG	$1,995 \cdot 2,95 =$	5,89	5,89	
9	Garderobe	EG	$1,50 \cdot 1,25 =$	1,88	0,70 * 0,325 = 0,23	1,65
10	WC	EG	$1,40 \cdot 1,60 =$	2,24		2,24
11	Terrasse	EG	$3,00 \cdot 6,00 =$	18,00		18,00
12	Schlafen	DG	$2,95 \cdot 5,375 =$	15,86		15,86
13	Kind 1	DG	$2,95 \cdot 4,425 =$	13,05		13,05
14	Kind 2	DG	$1,845 \cdot 0,35 + 2,93 \cdot 4,24 =$	13,07		13,07
15	Gang	DG	$0,93 \cdot 2,21 + 0,985 \cdot 0,425 =$	2,47		2,47
16	Bad	DG	$1,90 \cdot 2,95 + 1,03 \cdot 2,825 =$	8,51	0,70 * 0,325 = 0,23	8,29
17	Balkon	DG	$1,50 \cdot 3,30 =$	4,95		4,95
Summe:					194,13	