

„Wohnen im Pfarrhaus“

Mietwohnungen ohne Provision direkt vom Eigentümer



Ort der Anlage: Ebernburgstraße 12 in 81375 München-Großhadern

Unsere Mietwohnungen:

Lage	Zimmer	Wohnfläche		Frei ab
UG	2	ca. 40m ²		reserviert
EG	3	ca. 83 m ²		01.09.2021
OG	5	ca.141m ²		01.09.2021
DG	5	ca.119 m ²		01.09.2021

Lage in München-Großhadern:

Die Ebernburgstraße ist eine ruhige Wohnstraße, die von Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die „U6“ ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und ermöglicht stadteinwärts einen Besuch der Innenstadt (Marienplatz) in nur 13 Minuten. Stadtauswärts sind es nur zwei Stationen bis zum Universitätsklinikum Großhadern der LMU-München. Die Autobahnen A95 und A96

Evang.-Luth. Reformations-Gedächtnis-Kirche München

Ebernburgstr. 12

81375 München

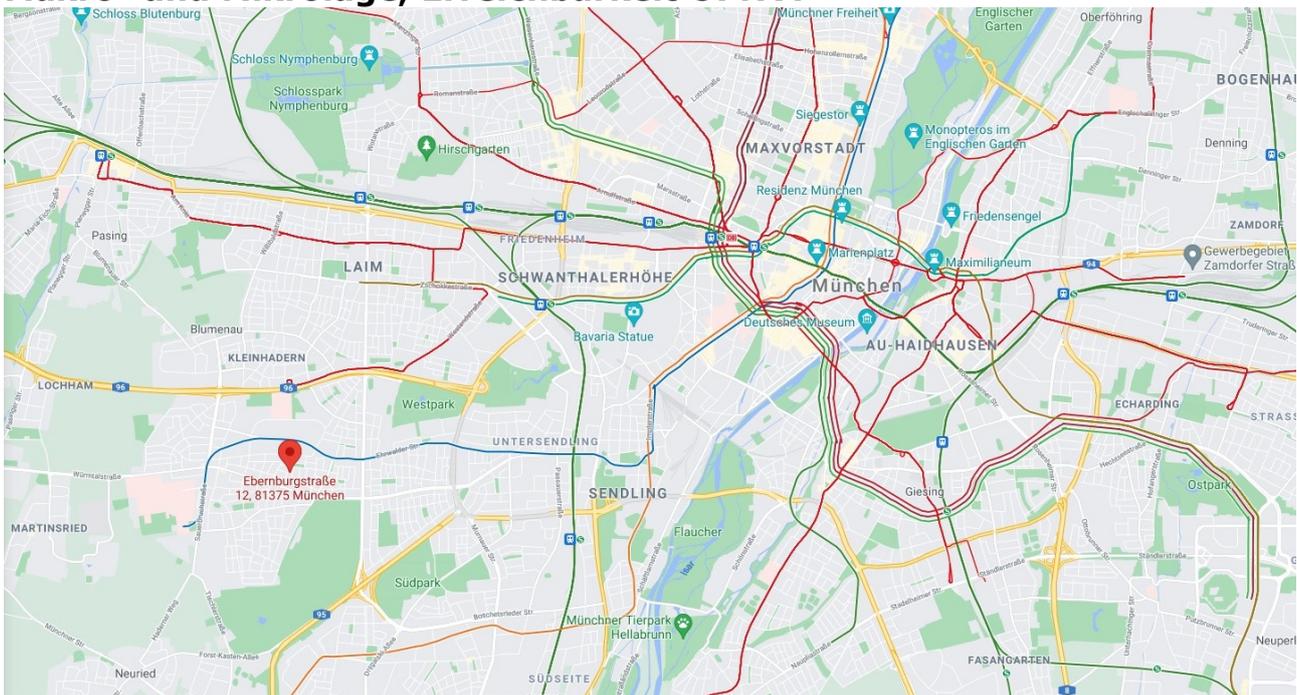
<https://www.refged.de/>

pfarrhaus-refged@posteo.de

Stand: 26.06.2021

sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso ist der Mittlere Ring über den Luise-Kiesselbach-Platz schnell zu erreichen. Damit kann sowohl der Flughafen im Norden, als auch der Bodensee im Westen und Salzburg im Süden auf kurzem Wege erreicht werden . Großhadern verfügt immer noch über einen Gartenstadtcharakter und liegt zwischen den Stadtteilen Solln und Gräfelfing, die beide mit gehobener Gastronomie aufwarten können. Aber auch Geschäfte für den täglichen Bedarf und Supermärkte finden sich in bequem erreichbarer Nähe. Zwei Grundschulen und eine Privatschule liegen in Hadern selbst, wobei zwei Gymnasien im nahen Gräfelfing oder Planegg zur Wahl stehen, die alle mit dem Bus, auch für Kinder leicht erreichbar sind.

Makro- und Mikrolage, Erreichbarkeit ÖPNV:

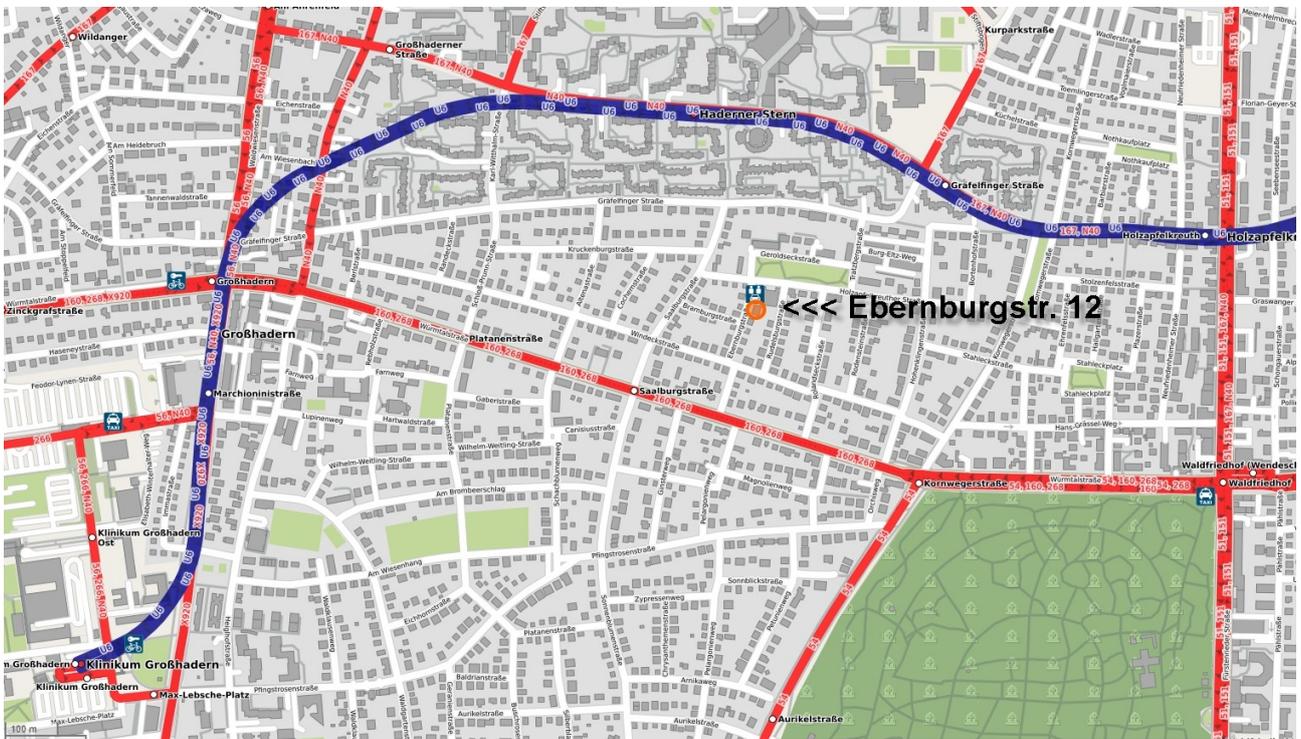


Evang.-Luth. Reformations-Gedächtnis-Kirche München
Ebernburgstr. 12
81375 München

<https://www.refged.de/>

pfarrhaus-refged@posteo.de

Stand: 26.06.2021



Baubeschreibung :

Das Gebäude entspricht nach seiner **Generalsanierung mit Dachausbau 2021** fast in allen Teilen einem Neubau. So wurden alle technischen Installationen für Heizung, Warm- und Kaltwasser und die Elektroversorgung erneuert. Mit Glasfaserkabel wurde Telefon und rasches Internet sicher gestellt. Besonderes Augenmerk richtete der Bauherr auf die Wärmedämmung, sodass das Gebäude dem KfW Effizienzhaus 70 Standard entspricht, was wiederum bedeutet, dass das Wohngebäude 30% weniger Primärenergie verbraucht, als das Referenzhaus nach EnEV. Dies ermäßigt die Heizkosten und ist damit eine Verringerung der als „Zweite Miete“ benannten Aufwendungen für den Mieter. Der Energieausweis liegt bis zur Besichtigung vor. Alle Fenster wurde gegen solche aus Alu-Holz mit Dreifach-Verglasung ausgetauscht, was sowohl für eine hohe Wärmedämmung, als auch für einen hohen Schallschutz spricht. Auch alle Wohnungs-Eingangstüren sind neu und mit erhöhtem Einbruchschutz ausgestattet. Die Energieversorgung basiert auf Stadtgas, wird aber durch eine Luft-Wärmepumpe ergänzt. Alle Räume werden durch eine individuell steuerbare Fußbodenheizung erwärmt. Außer den Bädern und WCs sind alle Wohnräume mit Parkettfußböden ausgelegt. Das Objekt verfügt über zwei Hauseingänge. Während der eine, im Norden gelegen, alle Wohneinheiten bis auf die im Süden gelegene erschließt, erschließt der im Süden gelegene nur die eine, im EG gelegene Wohneinheit.

Dem Eigentümer, der **Evangelischen Kirchengemeinde der Reformations-Gedächtniskirche** lag es ganz besonders am Herzen, umweltfreundliche Baustoffe zum Einsatz zu bringen. Eine große Spielwiese für Kinder mit Sandkasten rundet das Wohnangebot ab. Es steht ein offener Stellplatz pro Wohnung im Hof zur Vermietung bereit.

Ausstattung: In der obenstehenden Baubeschreibung sind alle Baukriterien

Evang.-Luth. Reformations-Gedächtnis-Kirche München

Ebernbургstr. 12

81375 München

<https://www.refged.de/>

pfarrhaus-refged@posteo.de

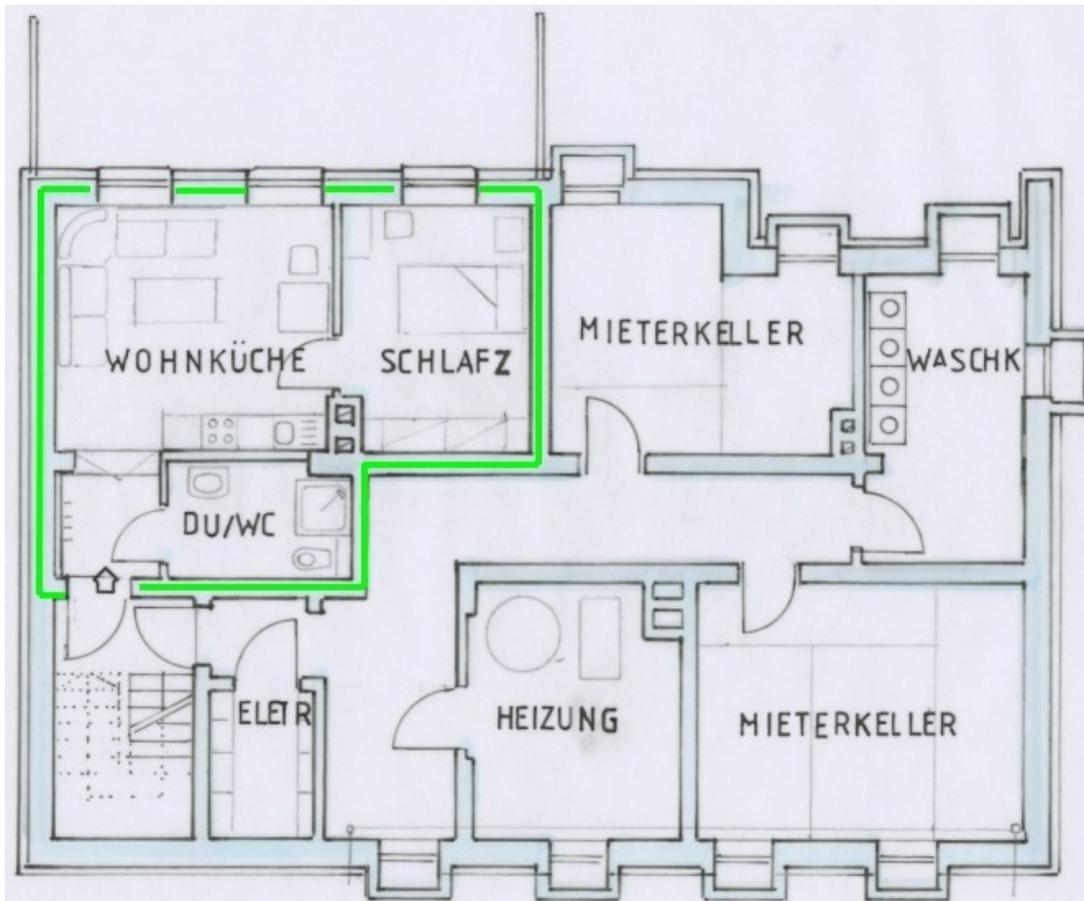
Stand: 26.06.2021

enthalten, welche für alle Wohneinheiten Gültigkeit haben. Nachstehend wird jede Wohnung anhand des Grundrissplans einzeln erläutert. Wie eingangs aufgeführt, verfügt die Anlage über vier Wohneinheiten.

Haben Sie Interesse, eine unserer Wohnungen anzumieten, dann wenden Sie sich bitte mit den üblichen Unterlagen an

pfarrhaus-refged@posteo.de

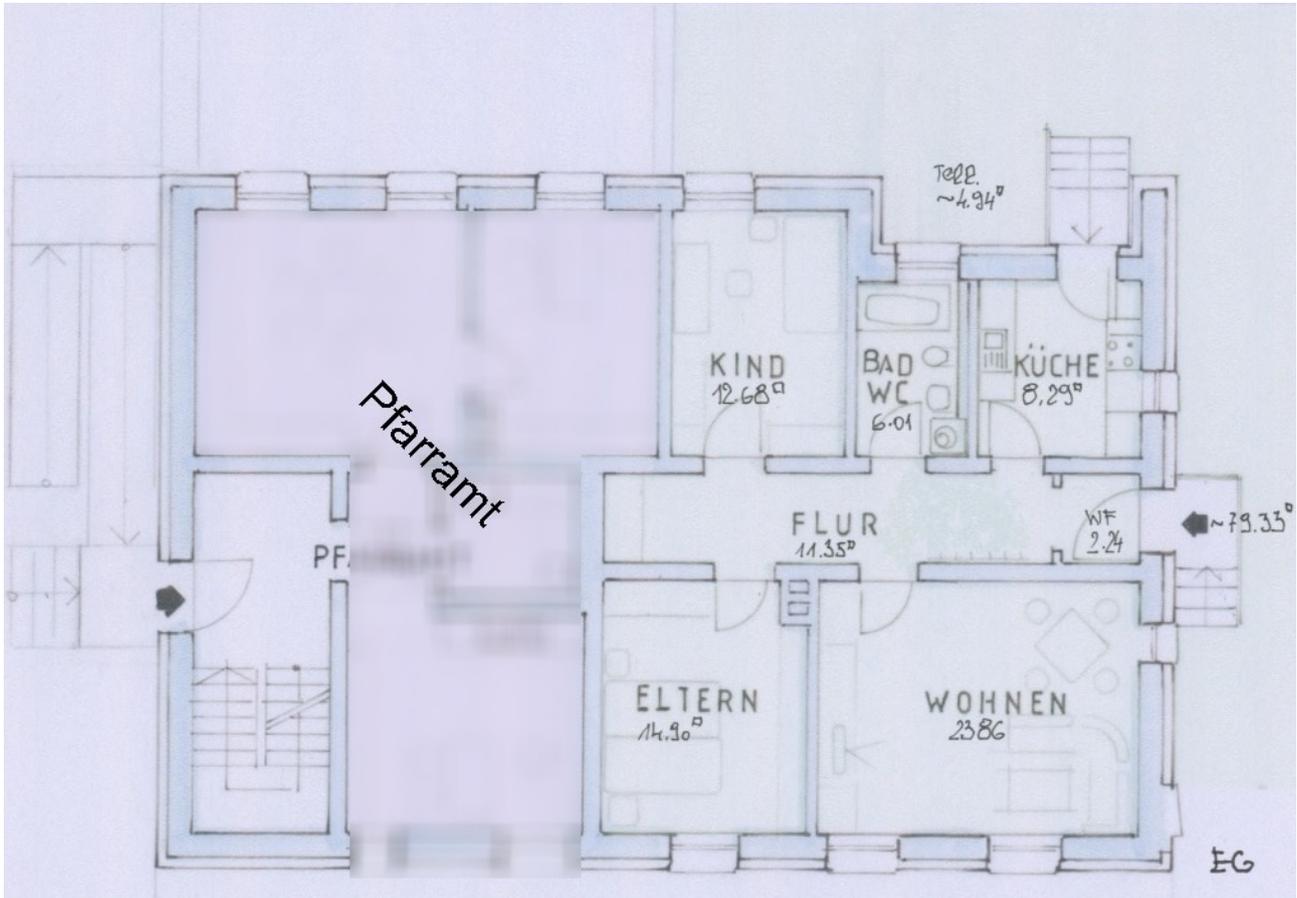
RESERVIERT: UG-Souterrain-Zwei-Zimmer-Wohnung nach Osten orientiert (ca.40m²) mit großzügiger Abgrabung. Die Wohneinheit verfügt über ein Schlaf- und ein Wohnesszimmer mit vorgeschalteter Diele und voll ausgestattetem Duschbad/WC. Die beiden Fenster des Schlaf- und des Wohn-Esszimmers werden über eine, sich über alle 4 Fenster erstreckende Abgrabung, die nach Osten, in den Pfarrgarten orientiert belichtet. Im Wohnesszimmer wurde eine voll ausgestattete Küche mit Oberschränken, in die Arbeitsplatte integrierte Spüleinheit sowie ein Ceranfeld mit 4 Kochfeldern, darunter ein Backofen und ein Kühlschrank eingerichtet.



Untergeschossplan, farbig hinterlegt

EG-Hochparterre Drei Zimmer Wohnung mit eigenem Straßenzugang (ca.80 m²). Ihr zugeordnet ist eine nach Osten orientierte Gartenterrasse, die von der Küche aus begehbar ist . Das Wohnzimmer ist groß und nach Südwesten orientiert, außerdem gibt es ein **Kinder- und ein **Schlafzimmer**.**

Die Küche ist mit einer kompletten Einbauküche inklusive Geschirrspüler (A++) und Kühl-Gefrierkombination (A+) ausgestattet und wird mit dimmbaren LED-Unterbauleuchten erhellt.

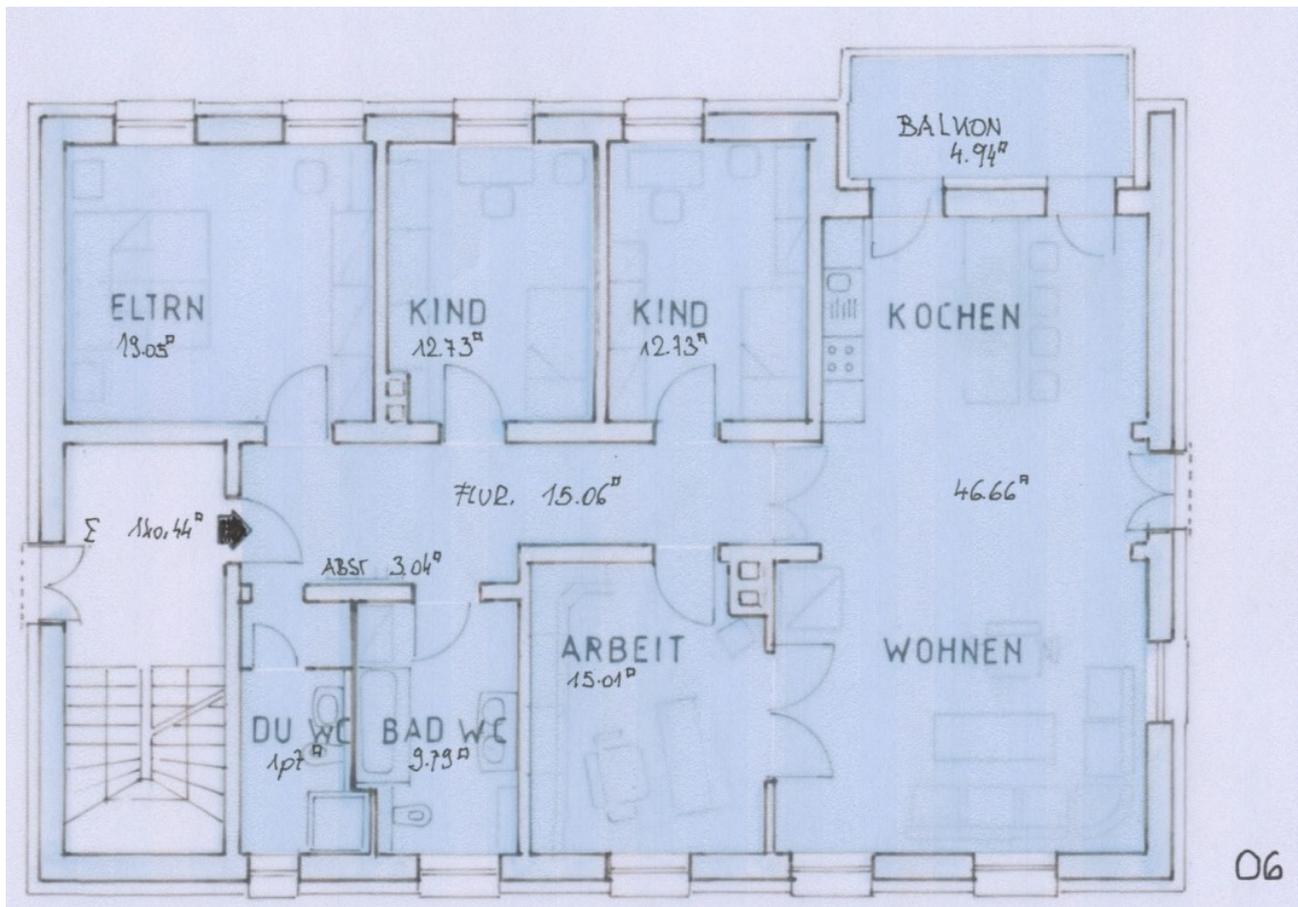


Erdgeschossplan (alle Maßangaben vorläufig. Das Pfarramt nördlich der Erdgeschoßwohnung ausgegraut)

Im OG - ist eine Geschosswohnung mit 5 Zimmern von ca. 140qm. Sie ist nach allen Seiten orientiert und verfügt über einen der Küche vorgelagertem Balkon sowie einen französischem Balkon der nach Süden orientiert ist.

Ausstattung:

Das Wohnzimmer, welches in den Kochbereich übergeht, hat allein 47m². Dem Kochbereich zugeordnet ist ein nach Osten orientierter Balkon, während der französische Balkon dem Südbereich des Wohnzimmers zusammen mit einem Fenster seine Orientierung verleiht. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet, so dass Sie eine Küche nach Ihrem Wunsch mitbringen können. Das Elternschlafzimmer, wie auch die beiden Kinderzimmer werden von einem lichtdurchflutetem Wohnflur erschlossen. Das Arbeitszimmer an der Westseite wird ebenfalls vom Flur erschlossen und verfügt über eine große Doppeltüre mit Glasfüllung die zum Wohnzimmer hin geöffnet werden kann. **Das Bad WC** mit einer Badewanne und großzügigem Doppelwaschbecken ist voll ausgestattet. **Die danebenliegende Dusche** verfügt ebenfalls über ein eigenes WC: Ihr vorgeschaltet ist ein kleiner Vorraum, der z.B. einen Haushaltsschrank aufnehmen könnte.



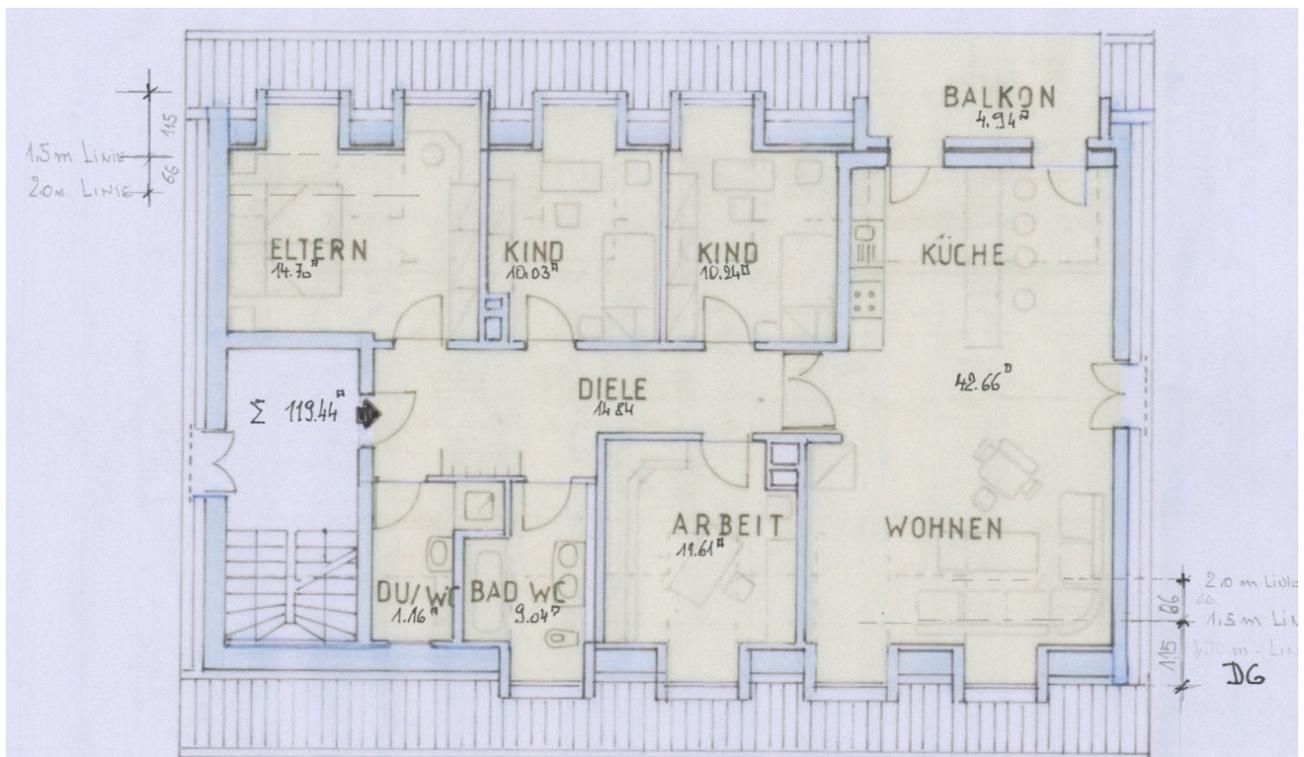
Obergeschossplan (alle Maßangaben vorläufig.)

Im DG ist ebenfalls eine Geschosswohnung mit 5 Zimmern (ca.120 qm). Auch sie ist nach allen Himmelsrichtungen hin orientiert. Die 5 Zimmer werden vom Mittelflur aus erschlossen.

Das Wohnzimmer, das in den Kochbereich übergeht hat allein 45qm. Dem Kochbereich zugeordnet ist ein nach Osten orientierter Balkon, der über zwei Glastüren begehbar ist. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet, so dass Sie eine Küche nach Ihrem Wunsch mitbringen können. Der französische Balkon belichtet den Südbereich des Wohnzimmers während die zwei nach Westen orientierten Gauben die Belichtung des großen Raums vervollständigen. Das Elternschlafzimmer, wie auch die beiden Kinderzimmer und auch das Arbeitszimmer werden von einem Wohnflur erschlossen, der sein Licht durch eine raumhohe, zweiflügelige Glastüre erhält.

Das Bad WC ist voll ausgestattet mit einer Badewanne und großzügigem Doppelwaschbecken.

Die Dusche verfügt ebenfalls über ein eigenes WC, die Garderobe, unmittelbar am Wohnungszugang gelegen, erweitert den Flur und bietet die Möglichkeit, diese großzügig auszulegen. Die 8 Fenster der Wohnung sind als Dachgauben ausgebildet und vermitteln so den Charme einer Dach-Atelier-Wohnung.



Dachgeschossplan (alle Maßangaben vorläufig.)