

Exposé

Wohnung in Freising

**Im Grünen und doch zentral! Ruhige 3,5 Zimmer
Wohnung mit großen Balkon in Freising-Stadt/Isarauen**



Objekt-Nr. OM-236362

Wohnung

Vermietung: **1.394 € + NK**

85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017
Etagen	3
Zimmer	3,50
Wohnfläche	79,66 m ²
Nutzfläche	15,26 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Summe Nebenkosten	175 €
Miete Garage/Stellpl.	75 €
Mietsicherheit	4.182 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage:

- Erstbezug Herbst 2017
- Wohnanlage mit zwei modernen KfW55 Häusern, in zentraler und doch sehr ruhiger Lage
- 12 Wohneinheiten, 6 Einheiten je Haus
- Eigener Spielplatz auf dem 1.800 qm großem Grundstück
- Zwei abgeschlossene große Fahrradhäuser und ein separates Abfallhaus für Bio- und Restmüll, Gelber Sack und Papier
- Außenstellplätze im Innenhof der Anlage

Die Einteilung der Wohnung:

- Großer Wohn- und Essbereich, Zugang zum Balkon mit Blick direkt zu den Isar-Auwäldern
- Getrennter Küchenbereich
- Zwei Zimmer mit Parkettböden, Nutzungsmöglichkeit als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro usw.
- Bad mit geräumiger Dusche, WC und Waschbecken
- Bad mit Bodenheizung und zusätzlicher Wandheizung
- Großer Flur mit Stellmöglichkeiten
- Großer ruhiger Balkon mit Blick in das Naturschutzgebiet Isar-Auwälder
- 15,26 qm großer abgeschlossener eigener Kellerraum für Hauswirtschaft mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, Kalt- und Warmwasser
- Feste Außenstellplätze im Innenhof (zur Wohnung 1.3 direkt an der Hauseingangstür gelegen)

Ausstattung:

- Gehobene Ausstattung
- Fußbodenheizung in allen Räumen und zusätzlich Wandheizung im Bad
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Elektronische Thermolüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Helle Räume, hohe Fenstertüren
- TV-Satelliten-Anlage, Anschluss in allen Wohnräumen
- Internet, Glasfaserleitung der Telekom in der Wohnung, Anschlussmöglichkeit in allen Wohnräumen
- Integrierte LED-Deckenstrahler
- Gehobene Badausstattung
- Bad mit Dusche, Waschtische, WC, Fußbodenheizung und Wandheizung
- Villeroy & Boch Boden- und Wandfliesen

- Gebürstetes Eichenparkett in den zwei Schlafzimmern bzw. Zimmern
- Extra hohe Wohnräume
- Niedrigenergiebauweise KfW55, Energieausweis A+
- Weichwasseranlage zur Wasseraufbereitung
- Wärmeerzeugung über eine Grundwasser-Wärmepumpe

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Lage:

- Sehr gute und bevorzugte Lage
- Direkte Lage am Rande der Isar-Auwäldern
- Direkte Nähe zum Freibad und Hallenbad
- Direkte Nähe zum Naherholungsgebiet Isar-Auwälder
- Direkte Nähe zur Savoyer Au mit öffentlichen Sportanlagen und Spielplätzen
- Nahe Bahn, S-Bahn (MVV) und Bus
- Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Sehr schöne und ruhige Lage mit sehr hohem Freizeitwert in Alt-Lerchenfeld

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Wohnzimmer



Aussicht vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Wohnzimmer



Aussicht vom Wohnsimmmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Übergang zum Flur



Übergang zur Küche

Exposé - Galerie



Raum für Küche



Raum für Küche

Exposé - Galerie



Zimmer / Schlafzimmer I



Zimmer / Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



Zimmer / Schlafzimmer I



Zimmer / Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Zimmer / Schlafzimmer II



Zimmer / Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Zimmer / Schlafzimmer II



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon Westen

Exposé - Galerie



Balkon Nord/West



Außenansicht Nord/West

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd/West



Außenansicht Ost

Exposé - Galerie



Keller Wohnung 1.3



Keller Wohnung 1.3



Fahrradhaus Haus 22a

Exposé - Grundrisse



**Ansicht von Westen
Haus 1**

Hausansicht 22a Osten

Exposé - Grundrisse



**Ansicht von Osten
Haus 1**

Hausansicht 22a Westen

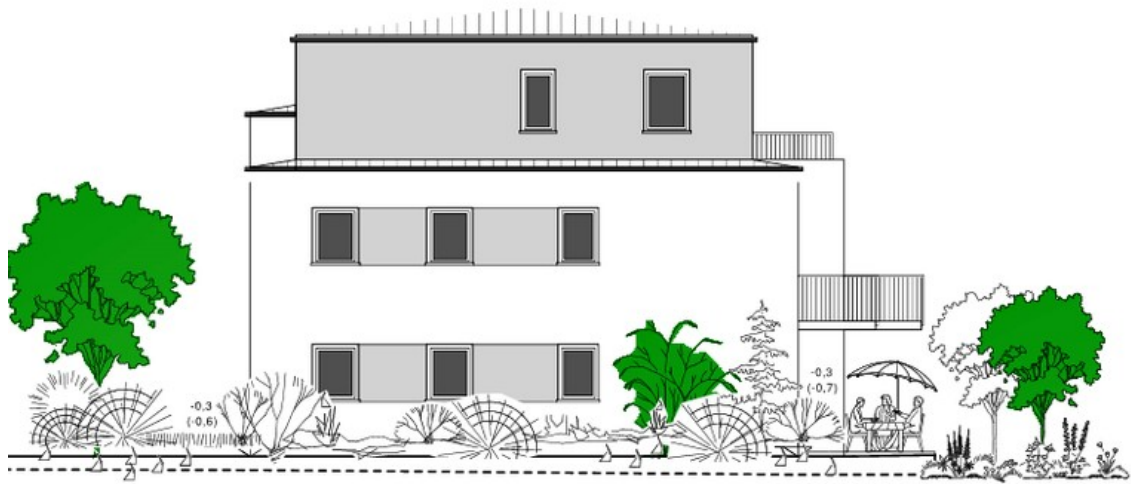
Exposé - Grundrisse



Ansicht von Süden
Haus 1

Hausansicht 22a Süden

Exposé - Grundrisse



**Ansicht von Norden
Haus 1**

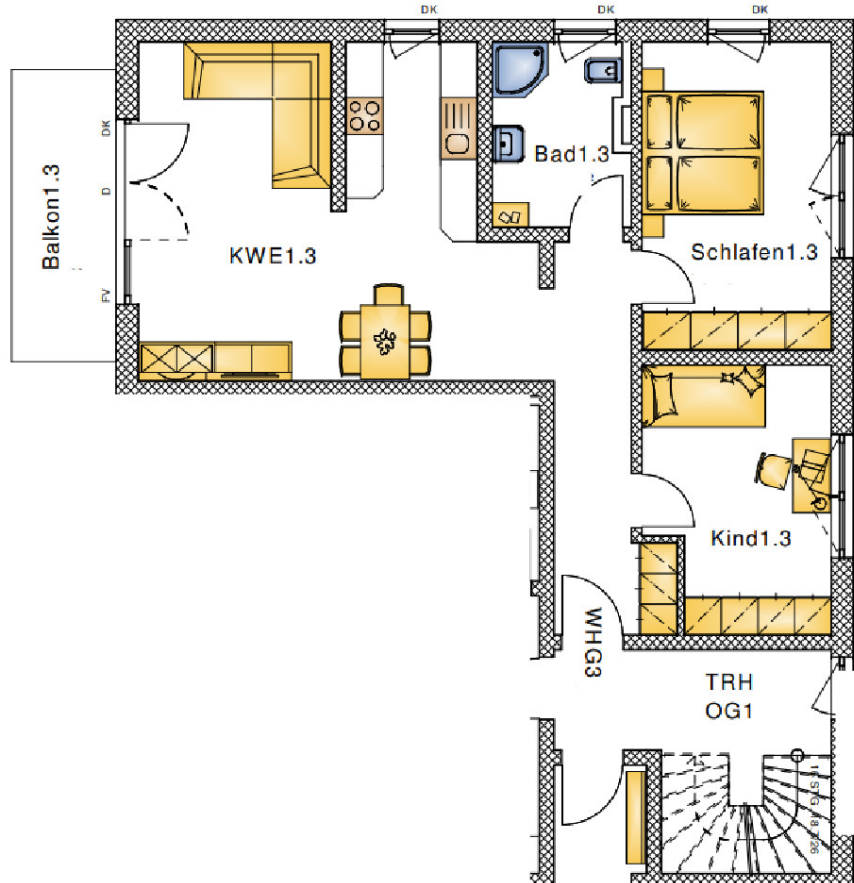
Hausansicht 22a Norden

Exposé - Grundrisse

Wohnung 1.3, Ismaninger Str. 22a, 85356 Freising



Norden



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

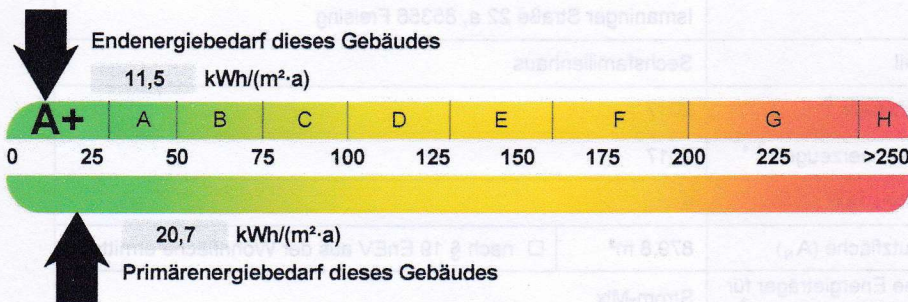
Registriernummer ²

BY-2017-001491215

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 20,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

11,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 100,0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

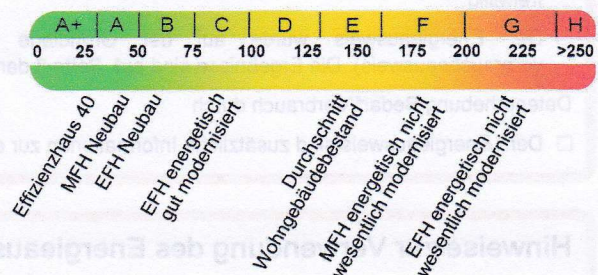
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus