Exposé

Maisonette in Hausham

Maisonette-Galeriewohnung mit Südbalkon und Bergblick in Hausham

Objekt-Nr. OM-278963

Maisonette

Verkauf: **550.000 €**

83734 Hausham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	557 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten zum Verkauf (Preis VHB) eine wunderschöne Maisonettewohnung in Hausham mit Bergblick auf Jägerkamp und Brecherspitz.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Im unteren Teil der Wohnung befinden sich eine große Wohnküche mit Einbauküche, ein Bad, ein separates WC und zwei Schlaf-/Arbeitszimmer sowie der große Südbalkon. Über eine schöne Holztreppe in der Wohnküche gelangt man auf eine Galerie, von dort in ein Durchgangszimmer, an das ein Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit WC angrenzen. Der obere und der untere Teil der Wohnung haben jeweils eine eigene Eingangstüre, so dass der obere Teil von Gästen, Au-Pair, Pflegekraft etc. autonom genutzt werden kann.

Im unteren Teil und auf der Galerie ist Parkett (kanadischer Ahorn und Esche) verlegt, in den beiden oberen Räumen Laminat. Badezimmer und WC sind weiß gefliest.

Der Balkon lässt sich auf der ganzen Breite mit zwei elektrisch gesteuerten Markisen verschatten.

Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem vom Keller bis in den zweiten Stock. Der Garten des Hauses steht den Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Zum Objekt gehören auch ein Kellerraum, zwei Tiefgaragenstellplätze und ein Außenstellplatz.

Eine Kinder- und eine Zahnarztpraxis finden Sie im selben Haus. Im Erdgeschoss mit jeweils eigenen Eingängen finden sich die Geschäftsstelle des Gartenbauvereins, ein Friseurladen und ein Kosmetikstudio.

Die Wohnung kann provisionsfrei von privat nach Vereinbarung übernommen werden.

Ausstattung

In der Wohnung wurden 2018 die Lichtschalter und Steckdosen erneuert sowie zusätzliche Leitungen, Schalter und Anschlüsse verlegt. Kabelfernsehen ist sowohl im oberen als auch im unteren Teil der Wohnung verfügbar. Das vorhandene Ahorn-Parkett im Flur und in der Wohnküche wurde 2018 geschliffen. In den beiden Schlafzimmern im unteren Teil wurde 2018 Eschenparkett verlegt, auf der Galerie kanadischer Ahorn. Im Bad wurde eine Waschtischgarnitur vom Schreiner maßangefertigt. In der Küche (mit Kaminanschluss) wurde 2018 eine moderne Einbauküche mit Induktionsherd und großem Kühlschrank verbaut. 2021 wurde ein maßgefertigtes Buffet eingebaut. Im Dachgeschoss wurde unter der Dachschräge im Schlaf-/Arbeitszimmer ein passendes Einbauregal aus Fichte maßangefertigt (2020).

Die Holzfenster verfügen außen über Holzfensterläden, innen in den Schlafräumen über Plissees. Zwei Dachfenster lassen sich mit Plissees verdunkeln, eines mit einem Rollo.

Der Kellerraum ist vollständig ummauert und verfügt über elektrisches Licht und eine Steckdose und eine eigene verschließbare Türe. Im Haus befinden sich auch ein Aufzug und ein Waschmaschinenraum. Dort kann die eigene Waschmaschine aufgestellt werden.

In der Tiefgarage befindet sich ein abschließbarer gemeinsamer Fahrradkeller.

Der Garten steht im Gemeinschaftseigentum und kann mitgenutzt werden (abgesehen von Terrassenrechten einzelner EG-Wohnungen).

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich am Kirchplatz in Hausham, welches an der Schlierach zwischen Miesbach im Norden und Schliersee im Süden liegt. München ist durch die Bayerische Regiobahn gut angebunden (zum Bahnhof sind es 8 Minuten zu Fuß). Mit dem Auto ist man

in einer Viertelstunde auf der A8 oder am Spitzingsee, in einer halben Stunde in Österreich, in einer Dreiviertelstunde in Rosenheim und in einer Stunde in der Münchener Innenstadt. Der Schliersee ist zu Fuß (20 Minuten) oder mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Ärzte und Physiotherapie, Friseur und Kosmetikstudio, Kindergarten und Gemeindebücherei, Musikschule und Montessori-Schule. Restaurants, Cafés, Bäckereien, Supermärkte, Mode- und andere Geschäfte, Post, Apotheken, Banken, Rathaus, Tierarzt, Fitnessstudio, Tankstelle und Kino sind fußläufig in 5-15 Minuten erreichbar.

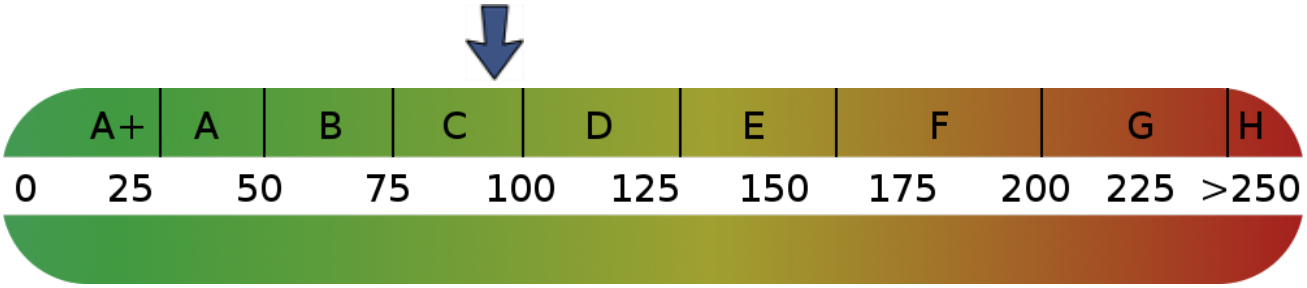
Hausham verfügt ebenfalls über das Kreiskrankenhaus, eine Grundschule, eine Förderschule, zwei moderne Mehrfachturnhallen, zwei Fußballplätze, Tennisplätze, sowie etliche Handwerksbetriebe.

Ein Freibad und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Miesbach. Ein Schwimmbad mit Wellnessbereich und viele weitere Freizeitangebote finden Sie am nur 3 km entfernten Schliersee.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Blick vom Balkon

Exposé - Galerie

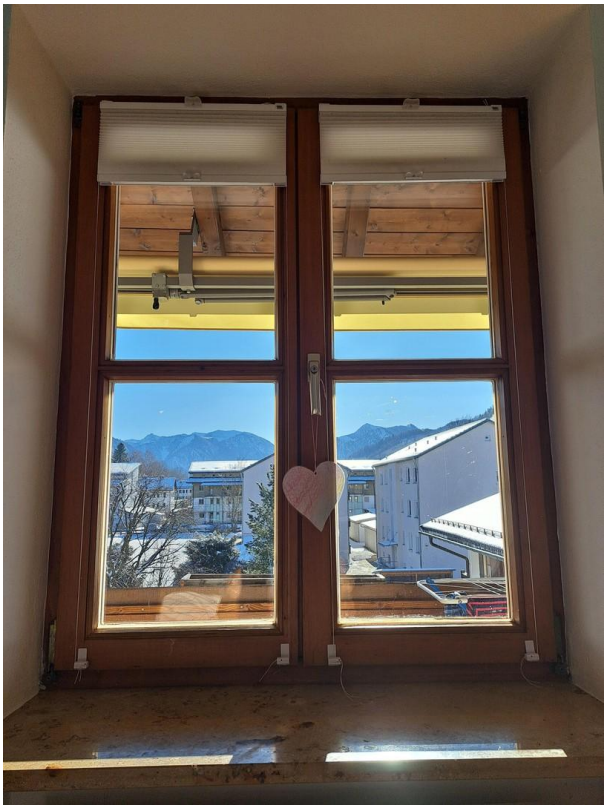
Wohnküche

Wohnküche mit Galerie

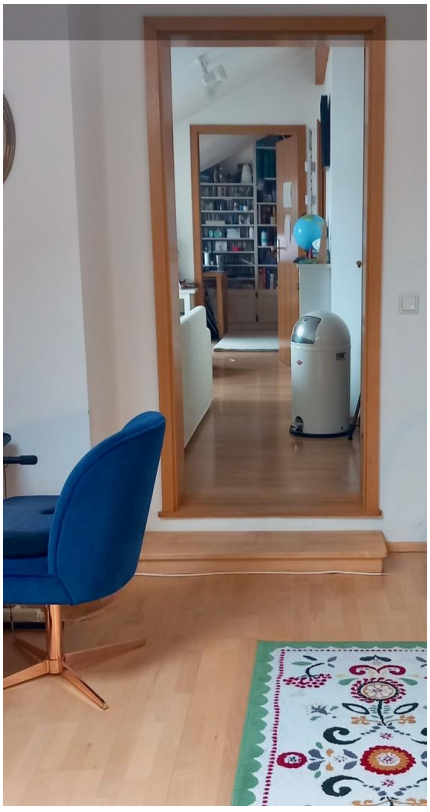
Treppe zur Galerie

Kinderzimmer unten

Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster



Blick von Galerie

Exposé - Galerie

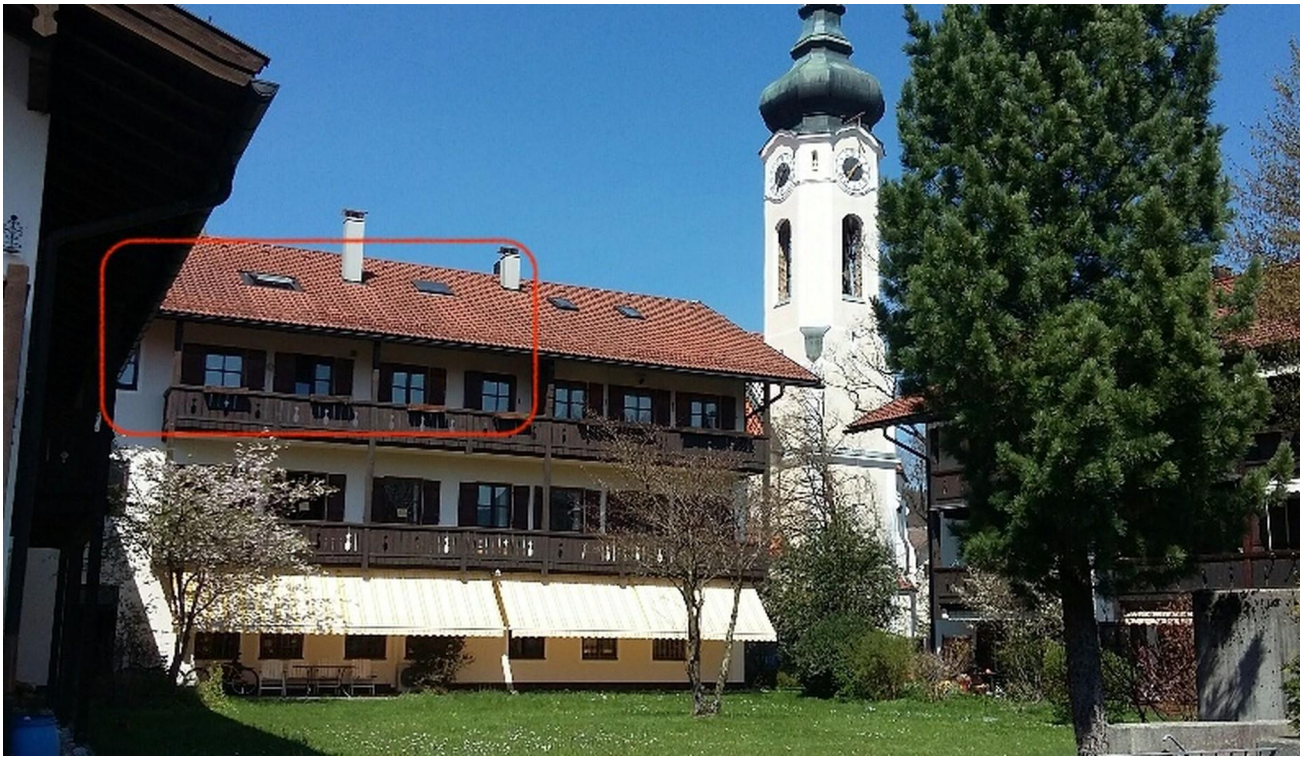
Durchgangszimmer oben

Schlafzimmer unten

Panoramablick vom Balkon

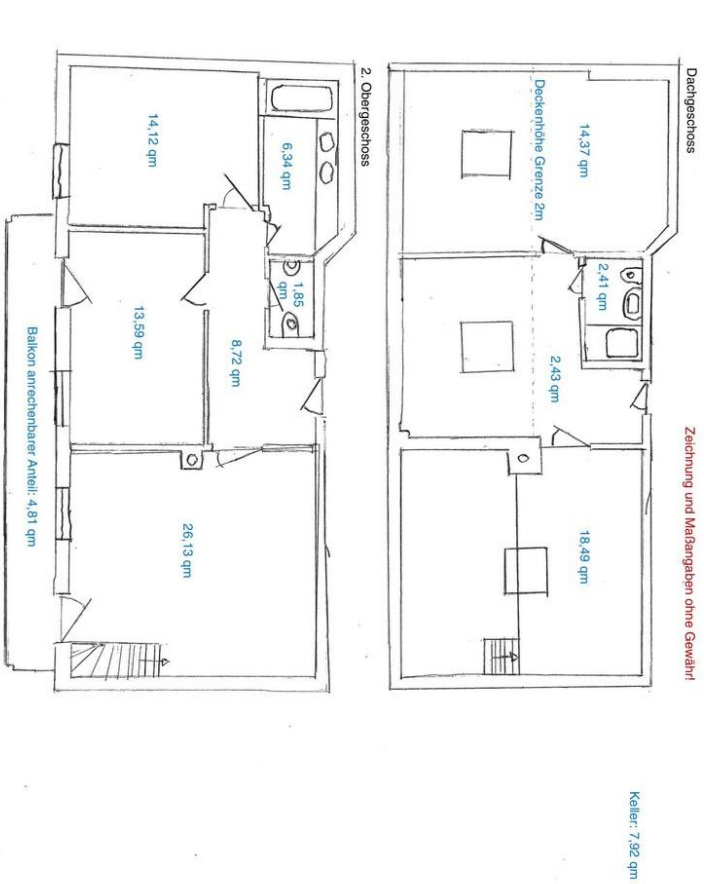
Exposé - Galerie

Schlafzimmer/Büro oben



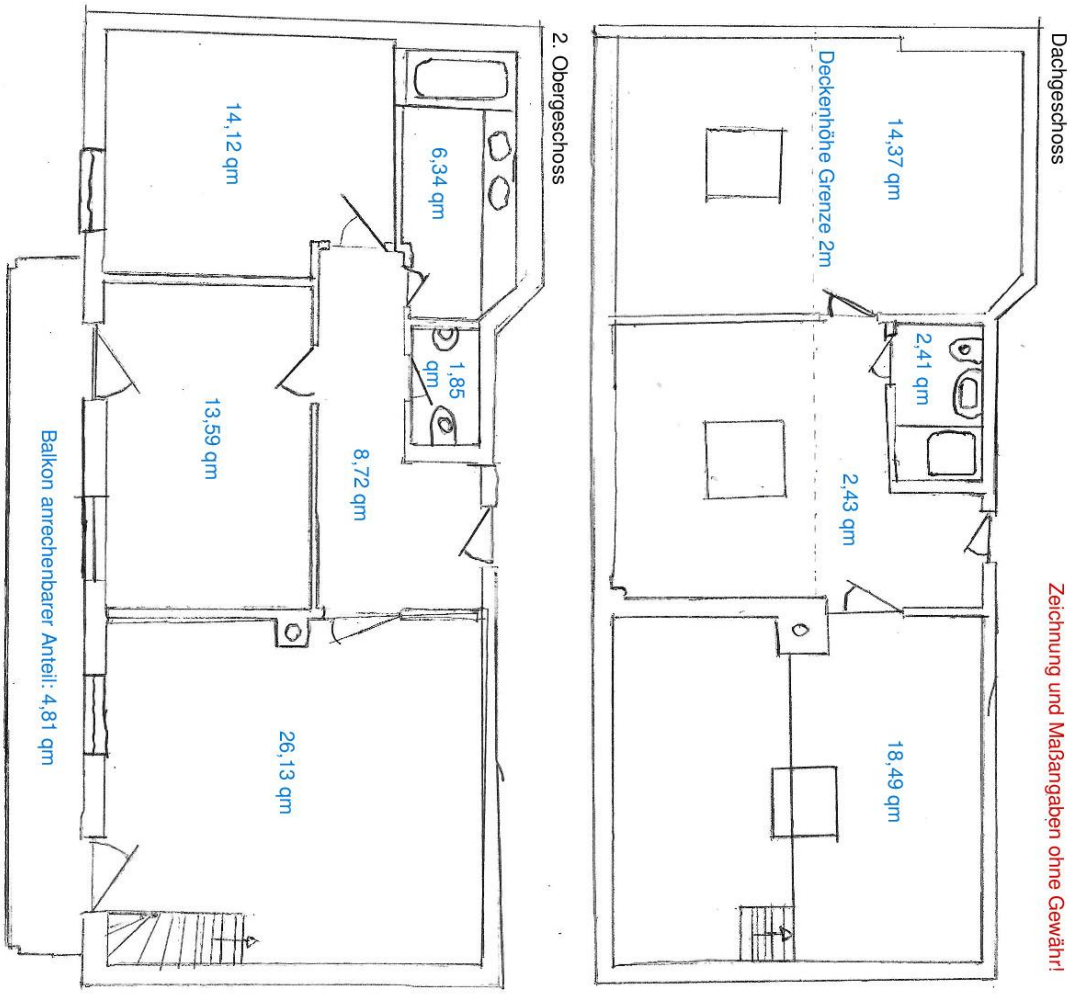
Hausansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Grundriss Maisonnettewohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

25.04.2024		1207628
Gültig bis	Objektnummer	ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung
Gebäudetyp

Kirchplatz 1 - 4 ; 83734 Hausham
Adresse

Gebäudeteil

1990
Baujahr Gebäude

1990
Baujahr Anlagentechnik[1)]

32
Anzahl Wohnungen

2.942,64 m²
Gebäudenutzfläche (A_N)

Erneuerbare Energien

Lüftung

Gebäudefoto (freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4).**

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

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl. Ing. Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

25.04.2014 i. A. K. Selt
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

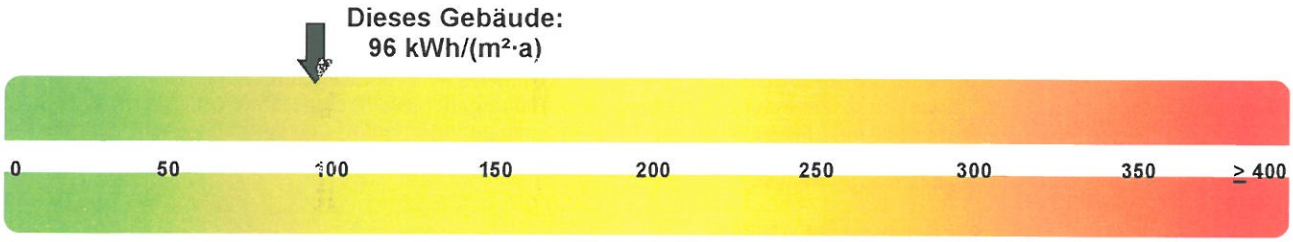
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



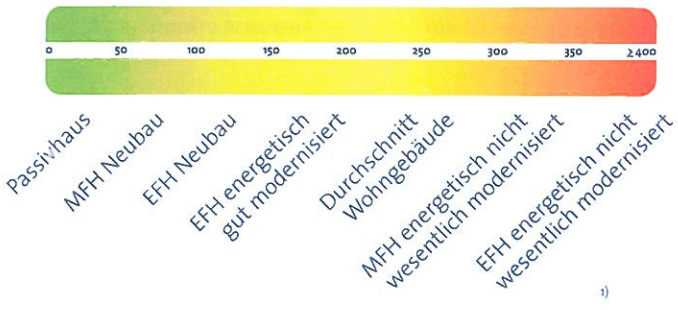
Energieverbrauch für Warmwasser: [X] enthalten [ ] nicht enthalten

[ ] Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Schweres Erdgas	01.01.11	31.12.11	279.041	85.399	0.94	62	29	91
Schweres Erdgas	01.01.12	31.12.12	330.584	80.387	0.89	76	27	103
Schweres Erdgas	01.01.13	31.12.13	312.027	85.229	0.84	65	29	94
							Durchschnitt	96

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

EAW-Nr. 1207628 Kirchplatz 1 - 4 ; 83734 Hausham

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Kirchplatz 1 - 4 ; 83734 Hausham
Adresse

Hauptnutzung/Gebäudekategorie

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind [X] möglich [ ] nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Dach / oberste Geschossdecke	Sanierung / Dämmung
2	Außenwand	Sanierung / Dämmung
3	Fenster	Sanierung / Austausch
4	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Sanierung / Dämmung
5	Heizungsanlage	Anlagenerneuerung

[ ] weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO_2-Emissionen [kg/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl. Ing. Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

25.04.2014 i. A. K. Selt
Datum, Unterschrift des Ausstellers