

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Alles drin! Moderne energieeffiziente DHH mit tollem Garten, Erbpacht



Objekt-Nr. **OM-394434**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Laura Mielen

80995 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	226,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alle Räume des Hauses sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Elektrische Rollläden an dreifach verglasten Fenstern erleichtern den Alltag. Die Photovoltaikanlage (3,2kWp) auf dem Garagendach deckt einen Anteil von etwa 40% des jährlichen Stromverbrauches durch Koppelung an die hauseigene Batterie. Eine Luftwärmepumpe versorgt das Haus mit Wärme und Warmwasser bei einem Verbrauch von ca. 2000kWh/a (Erfahrungswerte eines dreiköpfigen Haushalts).

Im Garten finden Sie die Terrasse (Granitplatten) mit lauschiger Weinlaube, zahlreiche Beerensträucher und Obstbäume.

Zudem ist hier ein Gartenhaus (für z.B. Fahrräder), ein Mülltonnenhaus und eine Einzelgarage mit großzügigem Vorplatz und elektrischem Sektionaltor zu finden.

Zur Aufteilung der Räume:

Im Kellergeschoss finden Sie einen Technikraum und einen Hobbyraum, der mit Tageslicht durch die große Abböschung (Natursteine) am wasserdichten Fenster versorgt wird. Ein Fliesenboden in Holzoptik verleiht dem Raum ein warmes Raumgefühl.

Der Technikraum enthält neben Wärmepumpe, Zählerkasten, PV-Speicher (5,9kWh) und Co. eine Dusche und ein Waschbecken, sodass sich mit dem Gäste-WC im EG nochmal ein Bad ergibt.

Im EG finden Sie das Gäste-WC, eine Garderobe und einen Wohn-Essbereich, der durch viele Fenster lichtdurchflutet ist. Küche, WC und Garderobe sind gefliest, während der restliche Teil des EGs mit Eichenholzparkett ausgestattet ist. Auch die Treppe des offenen Treppenhauses ist aus Eiche gefertigt. Im Obergeschoss findet sich ein freundliches Bad mit Eckbadewanne und Dusche. Im Kinderzimmer kann der Dachspitz über einen eigens dafür gefertigten Treppenschrank erklommen werden. Hier ist Platz für eine gemütliche Lesecke oder z.B. eine Schlafmöglichkeit. Im Elternschlafzimmer ist Platz für einen großen Kleiderschrank und ein großzügiges Doppelbett samt Kinderbett. Die Schlafräume und der kleine Flur sind mit Teppichboden ausgelegt.

Das Massivhaus (Keller aus wasserundurchlässigem Beton, Haus Ziegelbauweise) wurde Ende 2019 fertiggestellt.

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein Haus auf Erbpachtgrund(Privatperson). Der Vertrag läuft bis 2092 (Auslöse 2/3 des Verkehrswertes). Die derzeitige monatliche Pacht beträgt rund 455€ und wird alle drei Jahre angepasst (nächstes Mal 2029). Die Pacht ist an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Das Haus ist über einen privaten Kiesweg zu erreichen, für den das Wegerecht besteht.

Ausstattung

Garten- und Mülltonnenhaus, Brunnenanschluss, Küche sowie einige eingepasste Möbel und Beleuchtungen sind im Preis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt im idyllischen Schwarzhölzl in München Feldmoching. In wenigen Minuten mit dem Rad erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. In ca. 2 km Entfernung sind U- und S-Bahn. Die nächste Bushaltestelle erreicht man in ca. 15 Minuten zu Fuß. Nahe gelegen sind Grundschule und das Gymnasium Feldmoching. Durch die neu entstehenden Wohngebiete im Umkreis wird noch mehr Infrastruktur entstehen. Im Sommer gibt es nur wenige Meter entfernt ein Feld zur eigenen Ernte von Salat und vielfältigem Gemüse. Auf dem nahegelegenen Bauernhof kann man z.B. frische Eier erwerben. Der dörfliche Charakter

Feldmochings ist hier noch besonders stark zu spüren. Viele Felder, Wälder und Seen befinden sich in der Nähe, was den Freizeitwert steigert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse mit Weinlaube

Exposé - Galerie



Eindruck Garten



offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Eckbadewanne



Kinderzimmer, Zugang Empore

Exposé - Galerie



Empore



Hobbyraum mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Treppe aus Eichenholz



Garage, Vorplatz, Gartenhaus

Exposé - Galerie



"Vorgarten"



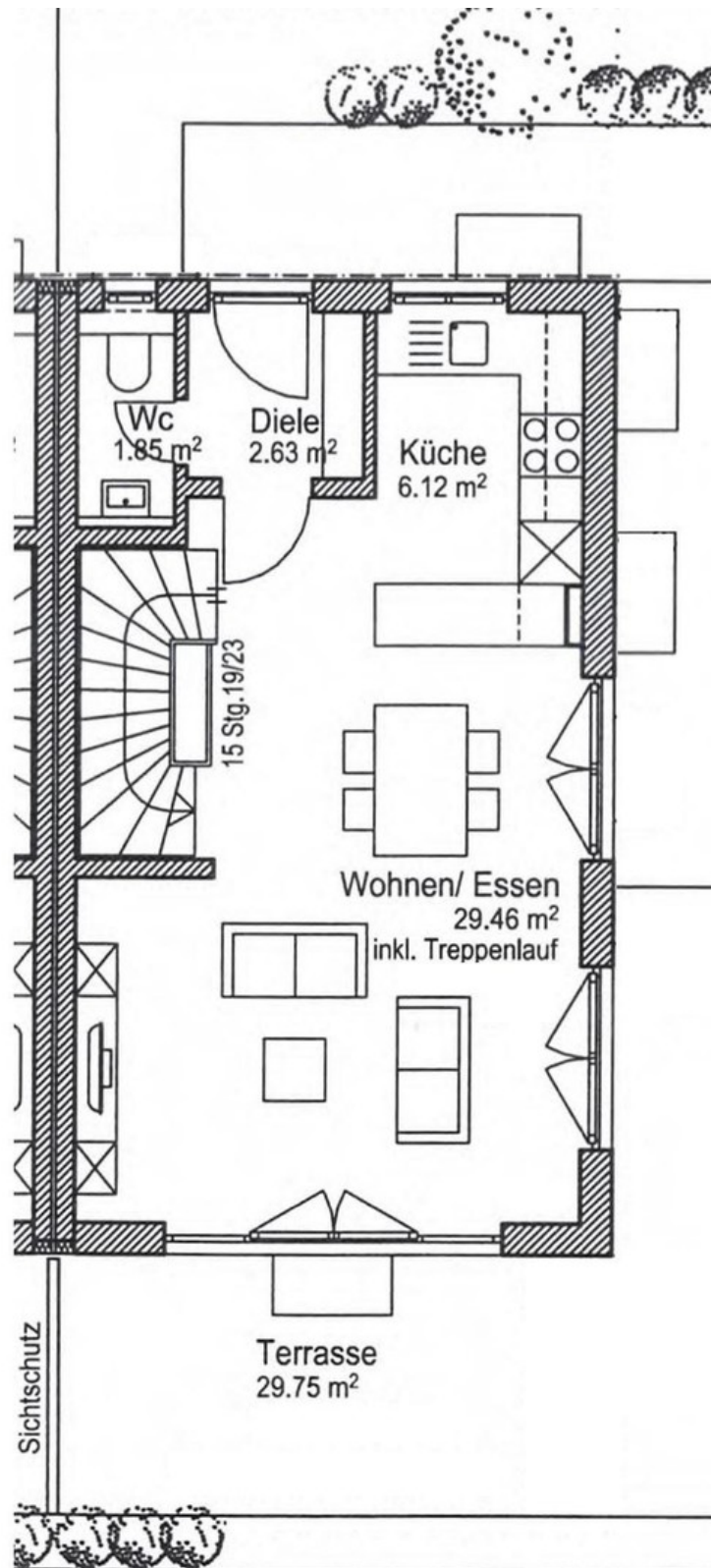
Garten

Exposé - Galerie

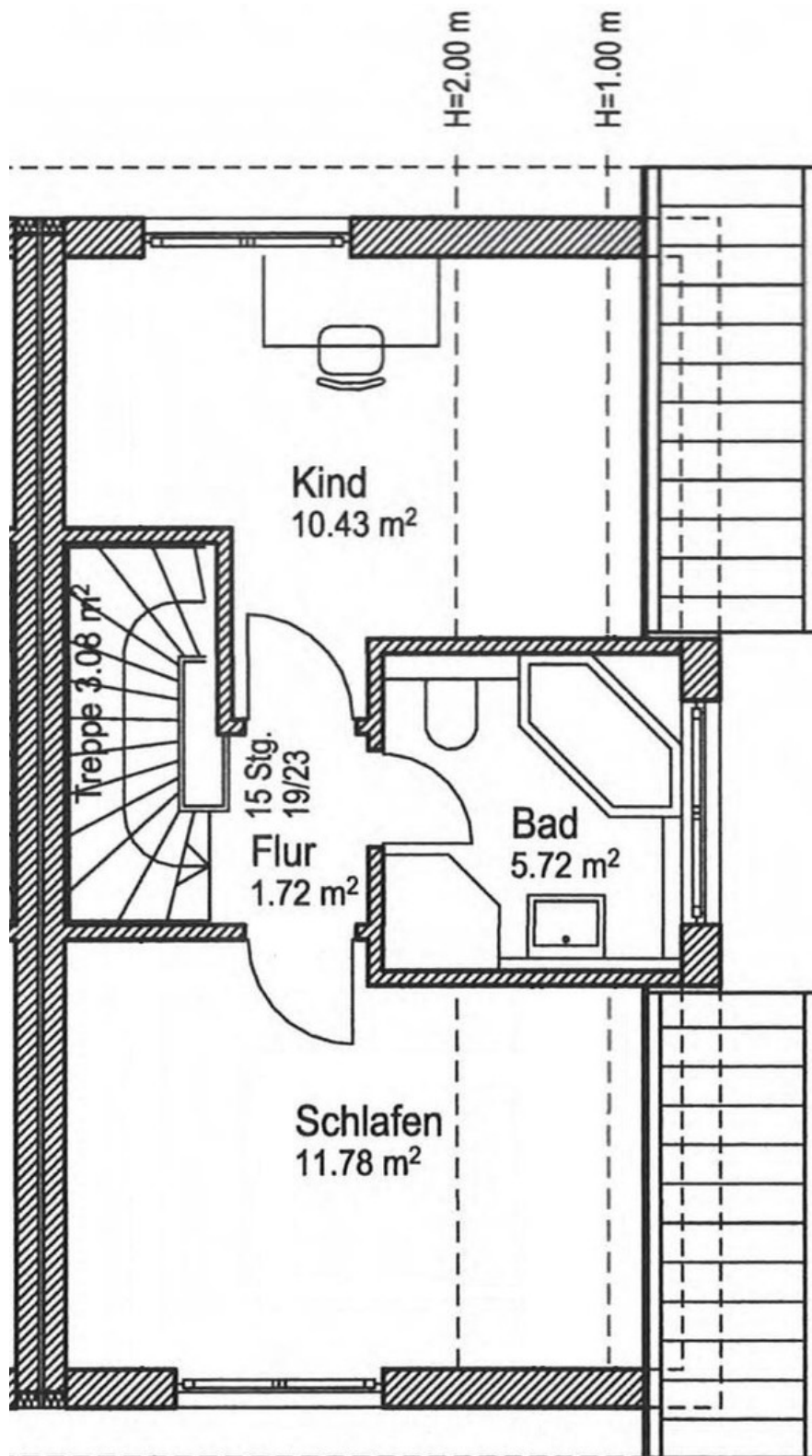


Ostansicht

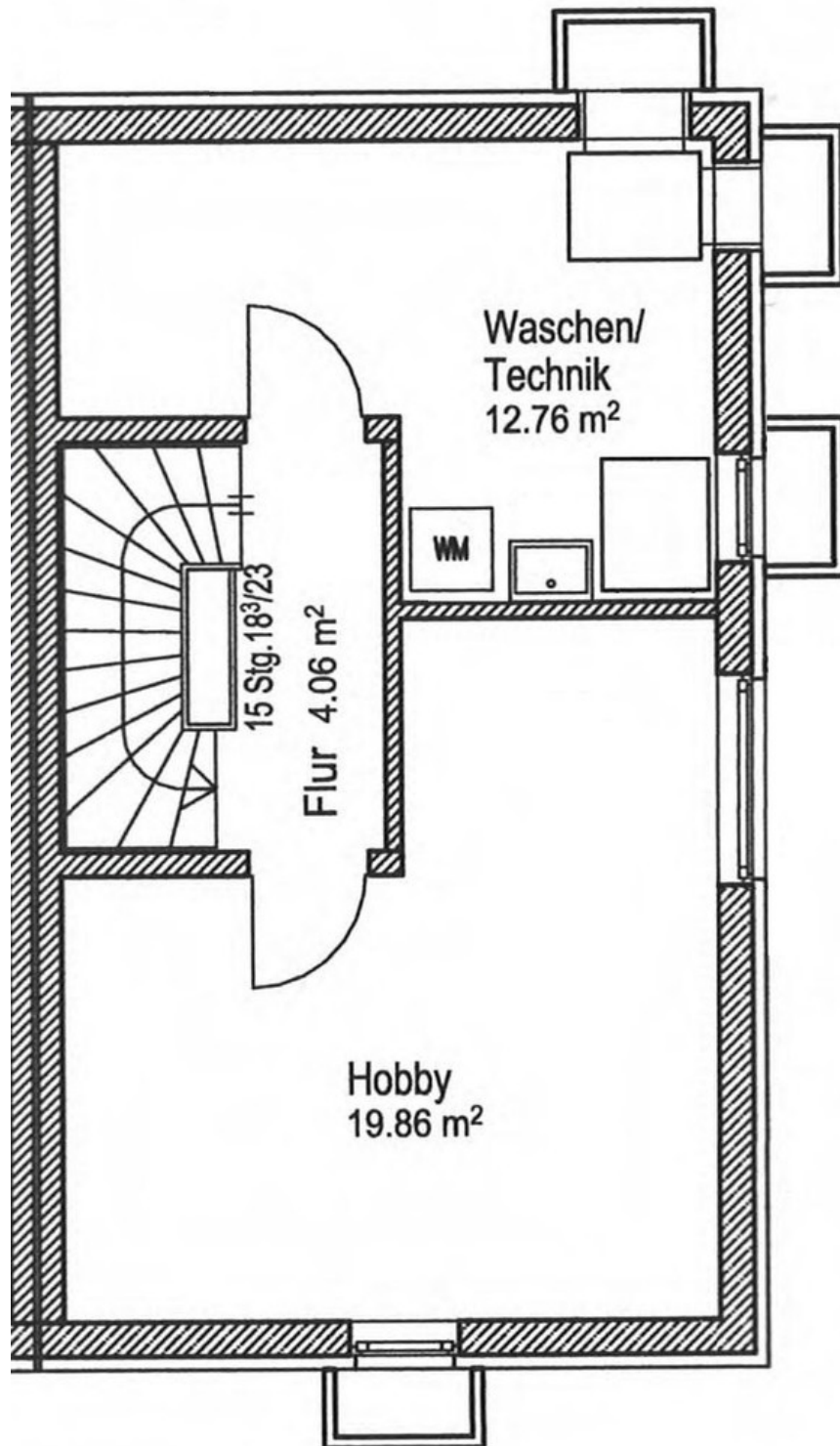
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 06.06.2027

Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Schwarzhölzlstraße , 80995 München		
Gebäudeteil	Haus Ost		
Baujahr Gebäude ³	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	146 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: TW, H	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

06.06.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

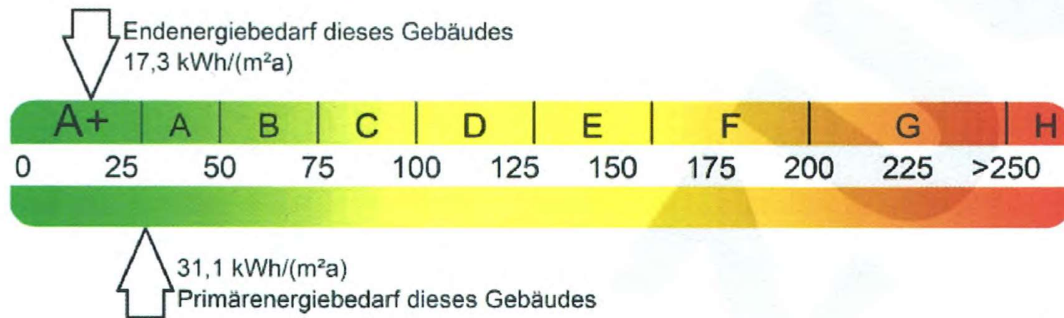
Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 47,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: WP Luft Deckungsanteil: 100,0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

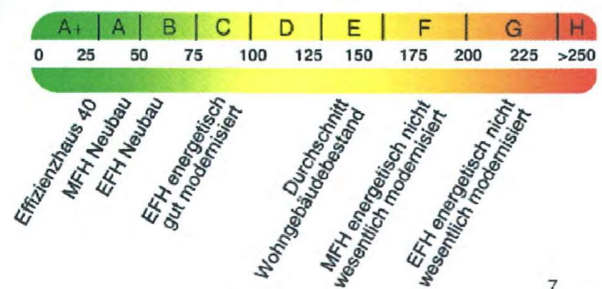
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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