

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Gartenwohnung 2-Zimmer-Wohnung, zentral aber ruhig
mit eigenem Eingang in Laim**



Objekt-Nr. OM-408611

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Verena Schöffel

80687 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Miete Garage/Stellpl.	105 €
Etagen	4	Mietsicherheit	6.645 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	72,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 70-Quadratmeter-Gartenwohnung verbindet eine zentrale Lage mit einer außergewöhnlich privaten und heimeligen Atmosphäre.

Die Wohnung liegt im Rückgebäude, in zweiter Reihe – und anschließend nochmals geschützt nach hinten versetzt. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das man in der Stadt nur selten findet: absolut ruhig, sehr privat und angenehm abgeschirmt.

Der eigene private Garten mit Westausrichtung ist eines der besonderen Highlights. Die Fläche ist kaum einsehbar und wirkt wie ein kleiner, persönlicher Rückzugsort im Grünen – perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Durch den eigenen Eingang erhält die Wohnung fast einen kleinen Reihenhaus-Charakter. Dieses private Zugangskonzept sorgt für eine angenehme Exklusivität und unterstreicht die besondere Wohnqualität der Einheit.

Ausstattung

* Küche: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten.

*Sanitärausstattung: Gepflegtes Bad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Wasch- Trockenturm

* Großzügige Fensterfronten (Bodenhohe Fenster im Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind Wärme- und Schallschutzverglast

*Fussbodenheizung in der gesamten Wohnung

*Küchenbereich, Flur und Badezimmerbodenbeläge: Fliesen und Granitfliesen

*Wohn- und Schlafraumbodenbeläge: Paket

*Keller: Ein großzügiges trockenes Kellerabteil mit Stromanschluss steht zur Verfügung

*Anmietung TG-Stellplatz obligatorisch, auf Wunsch kann ein Duplex gemietet werden - kosten € 105; anstatt € 125;

*Garten: Neben ihrer(s) privaten Terrasse und Garten steht Ihnen ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof zur Verfügung

* Wir suchen nette und ruhige Mieter, die bereits zum 15.12.25 einziehen wollen.

*Heizung: Zentralheizung, Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

*Zufahrt allgemein über die Tiefgarage,

*Fahrradraum vorhanden, Fahrradabstellplatz - hinterm Haus

*Tiefgaragenstellplatz - Einzel- oder Duplexparken

*Allgemeiner Waschraum im Haus mit Münzmaschinen steht zudem zur Verfügung.

*Wände zum Teil mit Stucco

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind, die Vermietung erfolgt privat.
Für eine Anmietung bitten wir um vollständige Bewerbungsunterlagen, die folgende Dokumente umfassen und in einer PDF an uns gesandt werden, erforderliche Dokumente:

Schufa-Auskunft

Einkommensnachweise der letzten drei Monate

Selbstauskunft (Vorlage siehe Dokumente im Inserat)

Identitätsnachweis (z. B. Kopie des Personalausweises-gerne mit dem Hinweis: "für den Vermieter" entwertet)

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Mietvertrag:

Die Wohnung wird mit einem Staffelmietvertrag vermietet, der eine jährliche Staffelung von 3 % vorsieht. Weitere wichtige Vertragsbedingungen:

Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart.

Eine Kündigung zum 31.12. ist betriebsbedingt ausgeschlossen.

Abgesehen davon gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Die Haltung von Haustieren im Haus ist grundsätzlich nicht gestattet, muss also abgesprochen und schriftlich festgehalten werden.

Die Untervermietung insbesondere Kurzzeitvermietung wird vertraglich untersagt.

Vermieter: Michael Schöffel

Anschrift: Neuhofweg 13 b, 82229 Seefeld 2

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Münchens – absolut ruhig und dennoch hervorragend gebunden. Durch die Position in zweiter Reihe und die verkehrsberuhigte Vorzone entsteht ein seltenes Maß an Ruhe mitten in der Stadt, da die erste Reihe durchgehend geschlossen ist.

Verkehrsanbindung:

Autobahn A96, A94 und A8 in unmittelbarer Nähe, schnelle Anbindung an den Mittleren Ring;

S-Bahn München-Laim: ca. 5 Minuten fußläufig

Tram: ca. 5 Minuten fußläufig

Busverbindungen: ca. 3 Minuten fußläufig

U-Bahn: ca. 10 Minuten fußläufig oder 3 Minuten Busfahrt ab Haltestelle in der Nähe

Infrastruktur & Freizeit:

Einkaufsmöglichkeiten/Apotheken für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

Schulen, Kitas, Fitness- Bewegungsstudios, Sportanlagen/ ESV, Schwimmbäder, Eislaufflächen etc. und Grünflächen sowie Parks (Hirschgarten und Schlosspark) fußläufig erreichbar

Gastronomie, Cafés in der Umgebung

Schnelle Anbindung zum Flughafen, Stadtmitte und zu den Seen im Landkreis Starnberg

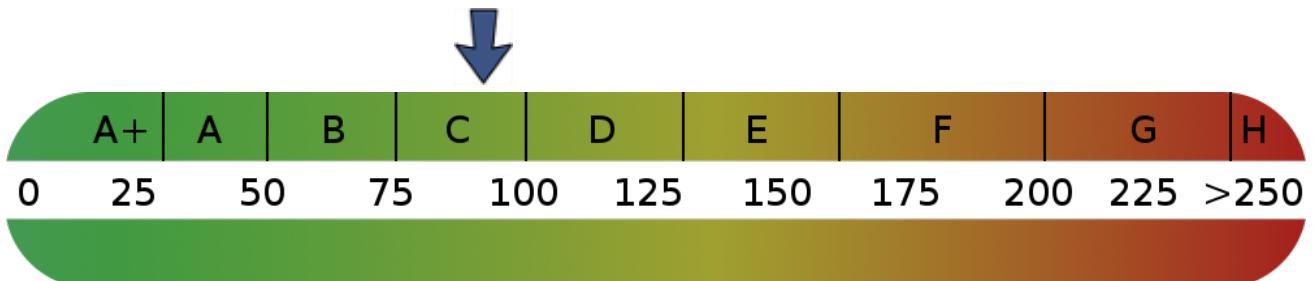
Die Wohnlage eignet sich ideal für junge Familien, Senioren und alle, die Wert auf eine zentrale, aber idyllisch ruhige Lage legen und gerne in einer entspannten Wohnanlage mit maximalen Komfort leben möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,39 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



eigener Gartenanteil

Exposé - Galerie

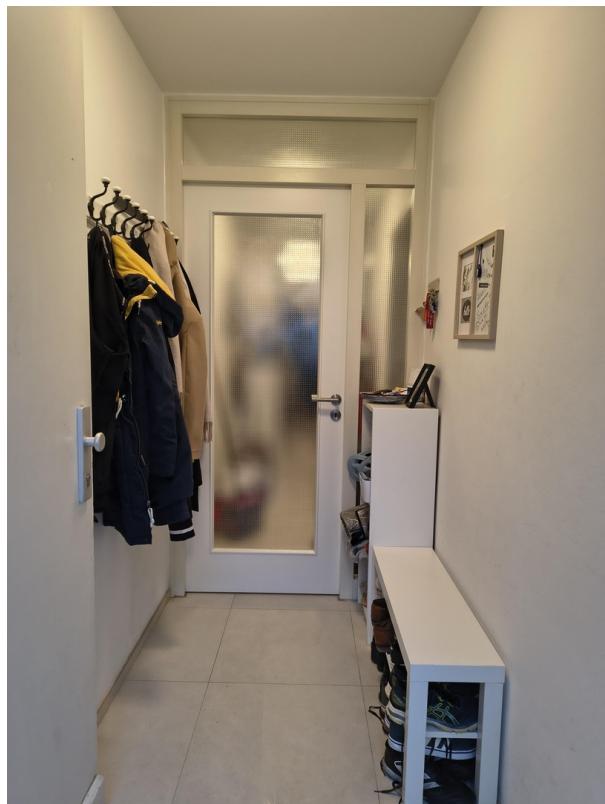


Gemeinschaftsgarten Innenhof



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Windfang



Flur/Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hausansicht

Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft Vorlage
2. Energieausweis

Mieter-Selbstauskunft

Ich/ Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/ Lage:

ab dem [REDACTED] schon/ erst ab dem [REDACTED] interessiert.

Mir/ Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/ wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	2. Mietinteressent/in
Name, Vorname (ggfls. Geburtsname)		
Familienstand		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort		
Telefon-Nummer/ Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		

Außer mir/ uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen

[] nein

[] ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent		2. Mietinteressent	
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde Räumungsklage gegen mich erhoben (falls, ja, wann)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen mich eingeleitet (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine eidesstattliche Versicherung abgegeben (falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Insolvenzverfahren gegen mich eröffnet (falls ja, wann)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Vorstrafen/ Haftbefehl (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete/ Kautions (falls, ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? (falls ja, Zweck angeben)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Tierhaltung beabsichtigt? (falls Haustiere beabsichtigt: Tierart/ Rasse)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja

I. Ich/ Wir erkläre(n), dass ich/ wir in der Lage bin/ sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/ Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/ Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹⁾

Gültig bis: 03.02.2033

Registriernummer: BY-2023-004402422

1

Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges Wohngebäude Fürstenrieder Str. 8a		
Adresse	80687 München		
Gebäudeteil ²⁾			
Baujahr Gebäude ³⁾	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}	2004		
Anzahl der Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (AN)	2043,20	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³⁾	Erdgas in kWh		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³⁾	Erdgas in kWh		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵⁾	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 dem GEG, 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

EAD Eutermoser GmbH
Dr.-Ing. Franz Christange
Ingenieur für Elektro- und Informationstechnik
Falkenstr. 12c
83071 Stephanskirchen

03.02.2023

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen 3) Mehrfachangaben möglich
5) Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

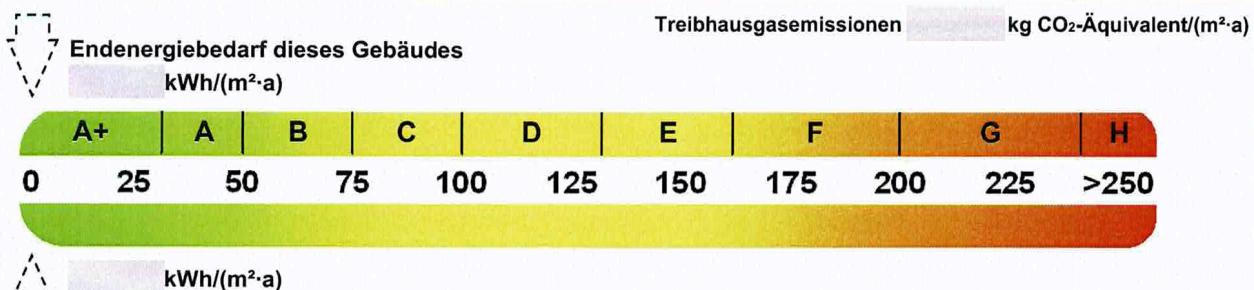
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹⁾

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004402422

2

Energiebedarf



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudenhülle H_r

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

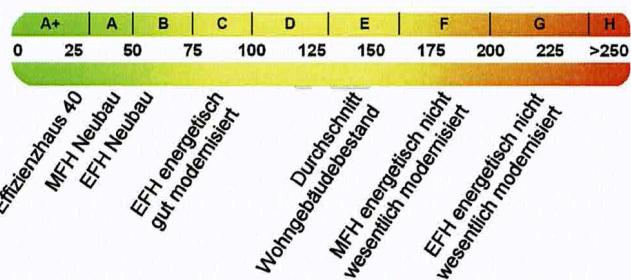
kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Maßnahmen zur Einsparung³⁾

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um ___ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ___ %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
3) nur bei Neubau

2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹⁾

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

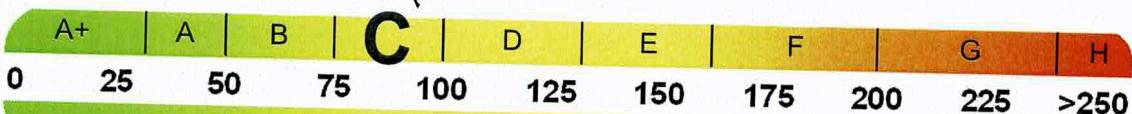
Registriernummer: BY-2023-004402422

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 22,21 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
93,39 kWh/(m²·a)



102,73 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

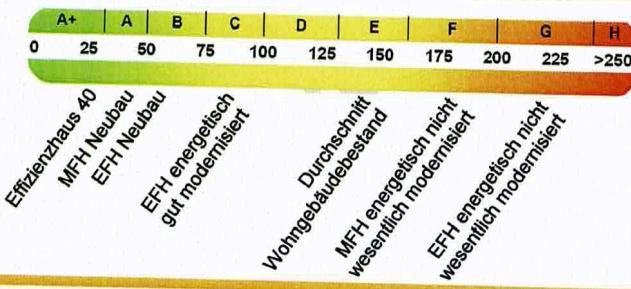
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] 93,39 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis					
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas in kWh	1,1	197200,00	79615,36	117584,64
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas in kWh	1,1	188472,68	84228,44	104244,24
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas in kWh	1,1	181644,00	34053,35	147590,65

Vergleichswerte Endenergie³⁾



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 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 des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist, als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Wert ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus