

# Exposé

## Wohnung in München

### Bogenhausen - Wohnen in Straßen die nach DichterInnen benannt sind



Objekt-Nr. OM-420509

#### Wohnung

Verkauf: **895.000 €**

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Hausgeld mtl.	377 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	85,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	85,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und schicke 3-Zimmer-Wohnung erwartet Sie mit einem harmonischen Mix aus Komfort, Stil und Luxus.

Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein, während große Fensterflächen das Wohnzimmer mit natürlichem Licht durchfluten und einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet eine Ruheoase nach einem langen Tag und lassen Sie entspannt zur Ruhe kommen.

Das moderne Badezimmer verspricht mit seinen hochwertigen Armaturen und der stilvollen Einrichtung wahre Wohlfühlmomente.

Das dritte Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder optional sogar als zweites Schlafzimmer, das ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack eingerichtet werden kann.

## Ausstattung

In dieser Wohnung sind die vom Schreiner eingebauten Schränke allesamt den Wänden angepasst, das ergibt optimale Raum- und Platzausnutzung. Besonders das hochwertigste Desinger "2wei Raum Wunder", das mit Hydraulik die integrierte 190 m X 200 m Liegefläche sanft ausklappt.

Dann gehören selbstverständlich auch Handtuchheizkörper ins Gästebad - Abgehängte Decke für Downlights im Bad als auch im Gästebad - Steckdosenanschluss auf dem Balkon - Wohnungseingangstüre mit bestem Schallschutz ausgestattet - Einzigartige Sonderanfertigung der Design-Einbauküche inklusive LEDs - Luxuriöse und extravagante Bad- und Gäste-WC Ausstattung - Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung in allen Räumen - Griffbeschläge aus Leichtmetall oder Edelstahl - Wohnungseingangstür zum Treppenhaus mit einer hochwertigen Kunststoffbeschichtung und Türspion - Hochwertiger Fliesenboden in der Küche, Bad, WC/Dusche, Diele und Flur ist auf schwimmendem Estrich verlegt, ebenso wie im Wohn- Schlaf- Kind -/ Arbeitszimmer.

Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung inklusive Einzelraumthermostatregler, Beleuchtung der Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser und Flure mit Wechselschalter, Taster oder Bewegungsmelder, zum Teil auch über eine Zeitschaltuhr geregelt.

Im Eingangsbereich befindet sich die Videosprechstelle mit schwarz/weiß Monitor, inkl. elektrischem Türöffner.

Im großen Bad ist zur Fußbodenheizung ein Handtuchheizkörper, ebenso wie im Gästebad.

Auch hier wieder Abgehängte Decke für Downlights im Bad als auch im Gästebad.

Steckdosenanschluss auf dem Balkon wurde erweitert für diverse Beleuchtungs oder Anschlussvariationen.

Die Wohnungseingangstüre mit bestem Schallschutz ausgestattet.

Einzigartige Sonderanfertigung der Design-Einbauküche inklusive LEDs. Natürlich mit Schott Induktion Ceranplatte, Dunstabzug, Gefrierschrank, Herd mit Umluft und Grill, Siemens-Geschirrspülmaschine, Siemens WS, Eckschränke mit ausschwenkbarem Topffächern, Luxuriöse und extravagante Bad- und Gäste-WC Ausstattung - Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung

in allen Räumen.

Die exklusiven und genau den Wandmaßen angepassten Einbauschränke nutzen jeden cm um die Nutzfläche zu optimieren.

Griffbeschläge der Einbauschränke im Flur, im Schlafzimmer, im Büro / Kinderzimmer sind Designerbeschläge aus Leichtmetall oder Edelstahl. Die Wohnungseingangstür zum

Treppenhaus ist mit einer hochwertigen Kunststoffbeschichtung und mit einem Türspion ausgestattet.

Bodenfliesen in der Küche, Bad, WC/Dusche, Diele und Flur sind auf schwimmendem Estrich verlegt.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Ich bin Eigentümerin und Bewohnerin dieser Wohnung und verkaufe privat und direkt!

Ohne Makler - Ohne Provision - Die Wohnung kann nach Absprache auch kurzfristig besichtigt werden.

## Lage

Das Paradies am Isarufer!

Geprägt von charmanten Altbauten und stilvollen Wohnhäusern, bietet Bogenhausen eine einzigartige Mischung aus urbaner Eleganz und natürlicher Schönheit.

Was diese Gegend besonders reizvoll macht, ist die unmittelbare Nähe zur Isar, einem der malerischsten Flüsse der Region. Hier können Bewohner nicht nur die ruhige Atmosphäre und die grüne Umgebung genießen, sondern auch die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten entlang des Isarufers erkunden – sei es beim gemütlichen Spaziergang, beim Radfahren entlang der Uferpromenade oder beim Picknick im Schatten der Bäume oder dem legendären Biergarten St.Emmeran. Wer es besonders Hochwertig möchte findet im Freysinger Hof ein exquisites Restaurant, das kleine oder größere Familienfeiern perfekt und freundlich gestaltet.

Mit ihren idyllischen Landschaften und der gleichzeitig guten Anbindung an das Stadtzentrum bietet die Bogenhausener Wohngegend eine einzigartige Lebensqualität für Jung und Alt.

In direkter Umgebung finden Sie ebenso auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren Lebensstil perfekt ergänzen.

Auch für ihre Nachkommen ist bestens gesorgt. Schulen, Kindertagesstätten, und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.“

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick nach Süden



# Exposé - Galerie



Balkonblick Süd-West



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Essplatz zur Spielstrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Jugendstilbank



Gästebad

# Exposé - Galerie



Blick in die offene Küche



Desing - Einbauküche mit allem



# Exposé - Galerie



Induktion - Dunstabzug-GS Sp



Gefrierschrank- Siemens WS

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken



# Exposé - Galerie



Schlafz. mit 2wei Raum Wundere



Büro - mit Einbauschränk



# Exposé - Galerie

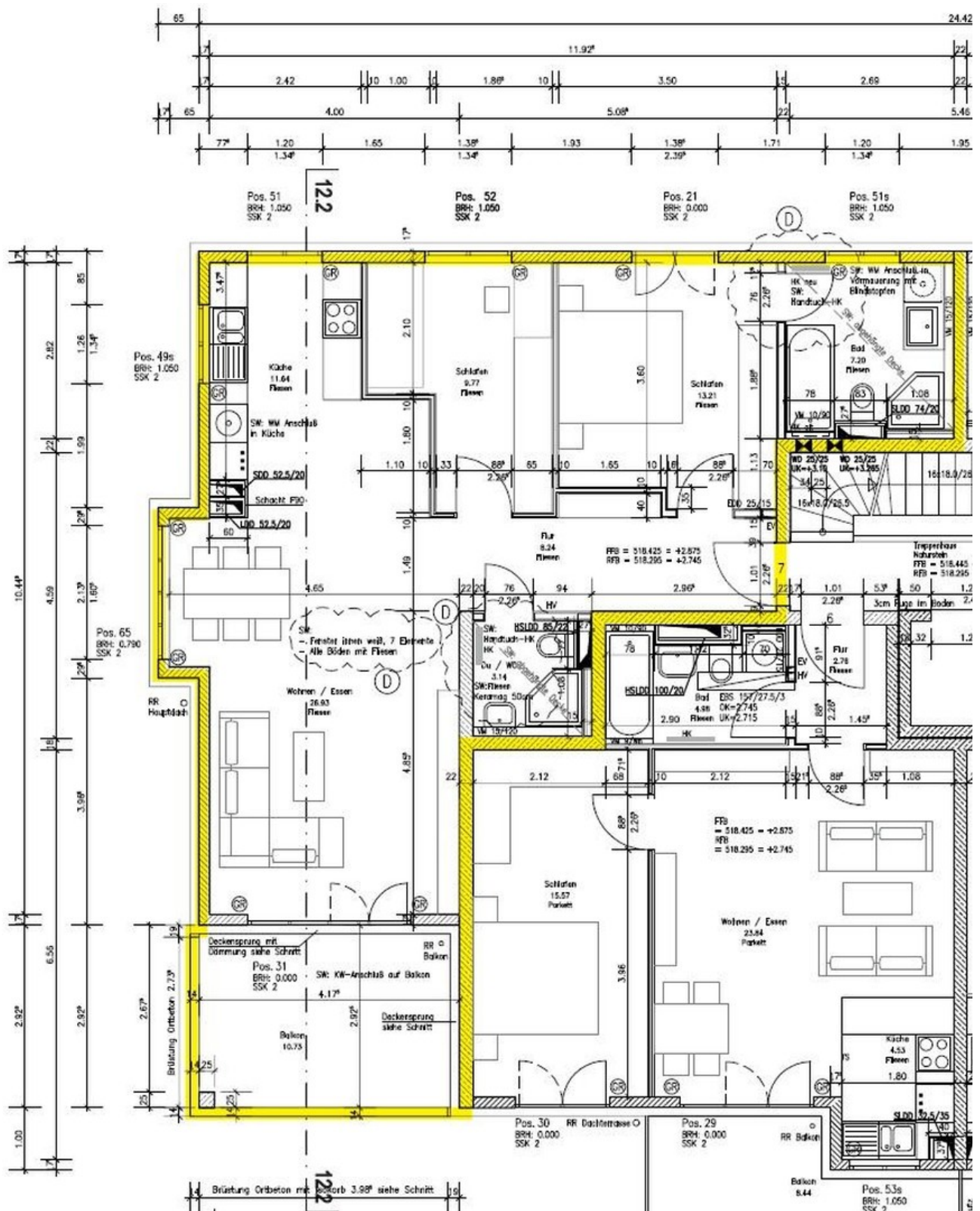


Tiefgarage



Lage Bogenhausen-Oberföhring

# Exposé - Grundrisse



Plan 2024



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 07.09.2033

Registriernummer: BY-2023-004710396

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Eise-Lasker-Schüler-Straße 25 81925 München	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2013	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013	
Anzahl der Wohnungen	13	
Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )	1.228	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff fest	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff fest	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 (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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Ahmet Arslan B. Eng.  
moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOOVIN

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 07.09.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

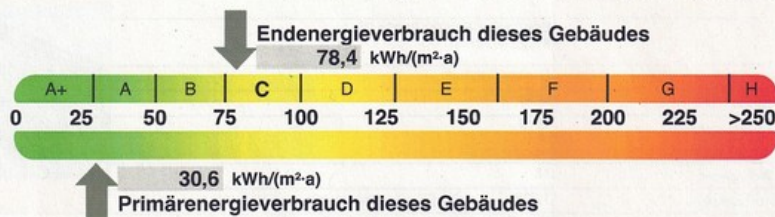
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004710396

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,11 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

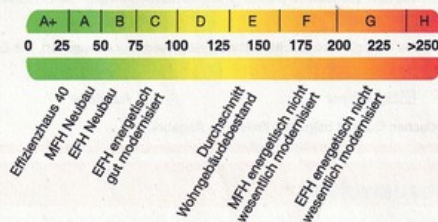
78,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,39	91.828	45.060	46.768	1,08
01.01.2021	31.12.2021	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,39	104.705	46.456	58.249	0,94
01.01.2022	31.12.2022	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,39	87.305	41.245	46.060	1,11

☐ weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 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<sub>N</sub>) 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 Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus