

# Exposé

## Wohnung in München

### **3-Zimmer-Wohnung in München-Bogenhausen (Isarnähe) – Baujahr 2013, 2 Bäder, Süd-West-Balkon, TG**



Objekt-Nr. **OM-420509**

#### **Wohnung**

Verkauf: **828.000 €**

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	38.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	344 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Kaufpreis: 829.000 €
- Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup>
- Preis/m<sup>2</sup>: ca. 9.740 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2013 - kein Sanierungsbedarf
- Energieklasse: C (Fernwärme)
- Hausgeld: 344 € mtl.
- Rücklagen Wohnung: 6.956 € (Stand 01.01.2025)
- WEG: 15 Einheiten, kein Sanierungsstau
- Tiefgarage: 45.000 € (separat)
- Effizienter Grundriss
- Zwei Bäder → selten in dieser Größe
- Ruhige Lage + Isarnähe
- Sofort verfügbar → kein Leerstandsrisiko

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2013) bietet einen modernen Wohnstandard ohne Sanierungsbedarf.

Der Grundriss ist effizient gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal für Paare mit Homeoffice oder kleine Familien.

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den zentralen Lebensraum und bietet direkten Zugang zum ca. 12 m<sup>2</sup> großen Süd-West-Balkon.

Zwei Badezimmer (Bad mit Wanne und Dusche sowie separates Duschbad) sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann kurzfristig übernommen werden.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Energieeffizienzklasse C (Fernwärme)
- Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Video-Sprechanlage
- Hochwertige Eingangstür mit Schallschutz
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

- Hausgeld 344 €
- 6.956 € Rücklage der Wohnung am 01.01.2025, kein Sanierungsstau.

Ideal für:

- Paar mit gutem Einkommen + Homeoffice
- Eigentümer, die neuwertige Substanz ohne Sanierungsrisiko suchen
- Best-Ager, die barrierefrei wohnen möchten.
- Kleine Familien mit Bedarf an zwei Bädern

Die Kombination aus ruhiger Spielstraßenlage und unmittelbarer Nähe zur Isar macht die Wohnlage besonders attraktiv und werthaltig.

Die Wohnung kann kurzfristig übernommen werden.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bogenhausen / Oberföhring, nur wenige Gehminuten vom Isarufer entfernt und ist mit den Freizeitangeboten des Englischen Gartens werterhaltend.

Der Biergarten St. Emmeram sowie und der Freysinger Hof sind fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die gewachsene Infrastruktur der Lage machen die Wohnung langfristig werthaltig.

Wissenswertes dazu:

- 15 Einheiten gesamt
- ruhige Spielstraßenlage
- professionelle Hausverwaltung (Admincasa)
- Hausmeisterservice
- Fahrradkeller mit Ein- und Ausfahrtrampe
- Kinderwagen Abstellraum

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Süd-West Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



# 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 (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 überschlägliche 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

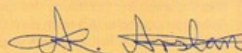
### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

MOVIN Das ist die neue Adresse

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

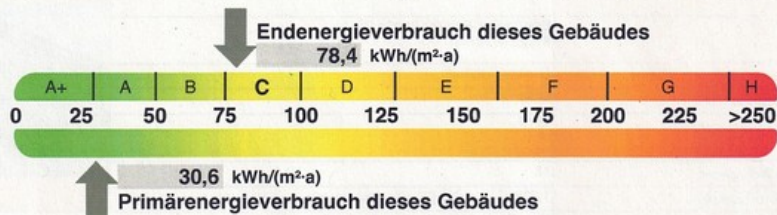
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004710396

3

### Energieverbrauch

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



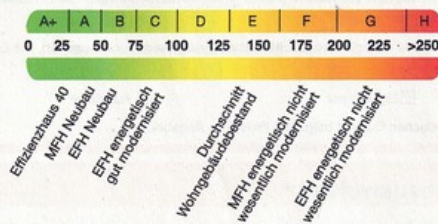
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### 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>



### 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

Energieausweis