

# Exposé

## Wohnung in München

### „Verkehrsberuhigt wohnen nahe Medienstandorten Freimann - Unterföhring / 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-420509

**Wohnung**

Verkauf: **848.000 €**

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.	48.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	344 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Kaufpreis: 848.000 €
- Wohn- und Nutzfläche: 85 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2013 - frei von Sanierungsbedarf
- Energieklasse C
- Fernwärme - moderne Energieversorgung
- Hausgeld: 344 € mtl.
- Rücklagen Wohnung: 6.956 € (Stand 01.01.2025)
- kleine gepflegte WEG mit nur 15 Einheiten
- Bestplace Tiefgarage: 48.000 € (separat)
- Barrierearm wohnen mit Aufzug
- Effizienter Grundriss zum großzügigem Wohnen für Dink-Paare
- Persönlicher Komfort durch zwei Bäder

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2013) bietet ein sorgengfreies Leben mit moderner Substanz, werthaltiger Lage und kalkulierbarer Nutzung.

Der effiziente Grundriss ist ideal für DINK-Paare, Best-Ager, kleine Familien und Alleinerziehende.

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

## Ausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen

Italienische Fliesen in allen Räumen

3-fach verglaste Fenster mit Rollläden

Energieeffizienzklasse C (Fernwärme)

Einbauküche mit Siemens / Bosch Geräten

Maßgefertigte Einbauschränke in Flur, Küche, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, sowie im Bad 1 und Bad 2 zusätzliche Spiegelschränke

Video-Sprechanlage

Hochwertige Eingangstür mit Schallschutz / Schließanlage

8,15 qm großes 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:

- Best-Ager mit Homeoffice
- Alleinerziehende
- Paare mit Bedarf an zwei Bädern
- Eigentümer, die neuwertige Substanz in werthaltiger Lage und kalkulierbarer Zukunft suchen.
- Eigentümer, die bald und entspannt in ein sehr gut gepflegtes Domizil einziehen möchten.

Bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bis zum 30.06.2026 wird der Tiefgaragenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt) ohne zusätzlichen Kaufpreis mitübertragen. Nach dem 30.06.2026 behalte ich mir vor, den Tiefgaragenstellplatz separat zu veräußern.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bogenhausen / Oberföhring, ideal gelegen zu den Medienstandorten Freimann und Unterföhring.

Die autofreie Zone dieser WEG wurde Parkähnlich angelegt mit großzügigen Freiflächen und Spielstraßen - und ist Gärtnerbetreut.

Mit der gewachsenen Infrastruktur und den Freizeitangeboten des Englischen Gartens ist diese Lage langfristig besonders werterhaltend.

Der Biergarten St. Emmeram sowie und der Freysinger Hof sind fußläufig erreichbar, ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die öffentlichen Verkehrsmittel.

Wissenswertes dazu:

- professionelle Hausverwaltung (Admincasa)
- keine Sanierungsbeschlüsse
- Hausmeisterservice / Gartenservice
- 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



Blick auf Spielstraße



Küche

# Exposé - Galerie



Essplatz



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Büro / Schlafzimmer 2



# 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

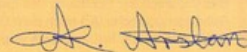
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ahmet Arslan B. Eng.  
moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOVIN CHN 008  
ZIN 008  
AUF 008

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

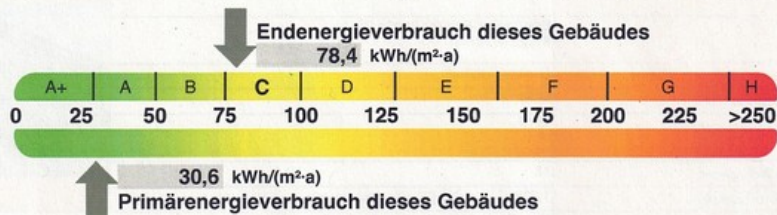
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004710396

3

### Energieverbrauch

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



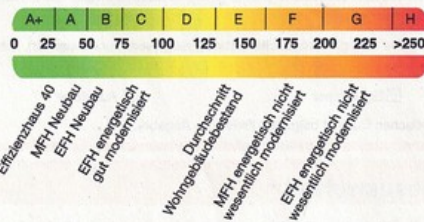
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### 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

Energieausweis