

Exposé

Wohnung in Germering

GERMERING - Sehr -Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-427840

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
V : M

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,55 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	429 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 56 qm große, 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. OG eines 1972 erbauten Wohnhauses. Zugang vom Heller Wohnbereich zur Balkon. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der für 20.000€ erworben werden kann. Der Gesamtkaufpreis für die Wohnung samt Tiefgarage beträgt dann 320.000€. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Wohnung ist aktuell vermietet bis 31.03.2026. Separates Schlafzimmer. Küche separat mit Fenster. Badezimmer mit Badewanne

Gepflegter Zustand .Tiefgaragenstellplatz

im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad

Lage

Die aufstrebende, grosse Kreisstadt Germering liegt vor den westliche Toren Münchens. Mit ca. 40000 Einwohner bietet Ihnen diese Stadt alles, was das Leben lebenswert macht.

Germering verfügt über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine günstige Verkersanbindung nach München.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in direkter Nähe. Darüber hinaus sind Bildungseinrichtungen, wie eine Grund- bzw. Realschule, ein Gymnasium, ein Kindergarten in näherer Umgebung und die Krippe, „Villa Bambini“ fußsläufig erreichbar. Die Stadthalle bietet Ihnen ein umfangreiches Kulturprogramm.

Im nahen Umfeld wird Ihnen durch Wälder, den „Germeringer See“, den „Starnberger See“ sowie den „Ammersee“ eine interessante Freizeitoase geboten

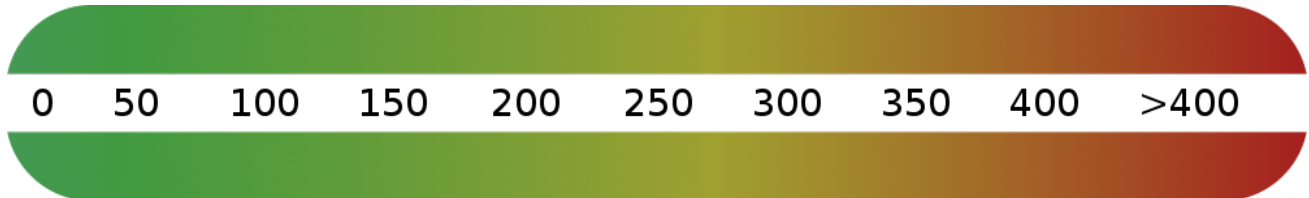
Eine gute öffentliche Verkersanbindung ist vorhanden. Die S-Bahnstation erreichen Sie in wenigen Gehminuten und die „A9“ und die „A96“ in nur wenigen Fahrminuten.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wittelsbacher Str. 16
Grundrissbeispiel 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 56,55 m² Wfl.,
3. OG Mitte



Angabe der Himmelsrichtungen (siehe links) und sonstige Darstellungen ohne Gewähr. Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

IMMOBILIEN-

FINANZIERUNG

VERSICHERUNGEN

STEUERN

NOTARIAT/
DOKUMENTE

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 26.10.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Wittelsbacherstraße 12-18 82210 Germering
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl Wohnungen	89
Gebäudenutzfläche (A _{HN})	7.857 m ²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 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 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

Michael Müller-Lanzl
DEKRA Real Estate Expertise GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 6a
82008 Unterhaching

26.10.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

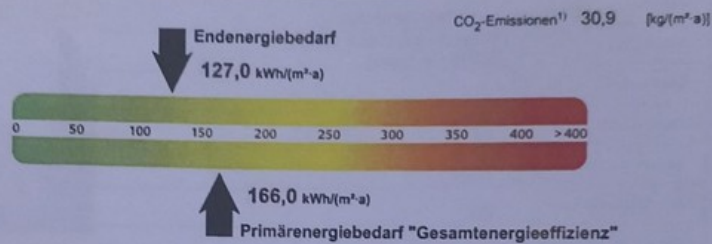
Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert $166,0 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
EnEV-Anforderungswert $76,2 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T $1,27 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert H_T $0,75 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Fernwärme	105,8	20,5	0,0	126,3
Strom	0,0	0,0	0,7	0,7

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

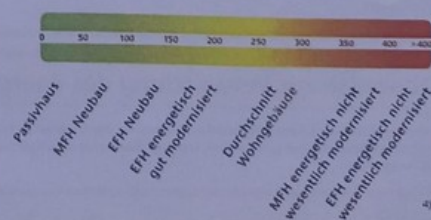
☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}).

¹⁾ Freiwillige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Ggf. einschließlich Kühlung. ⁴⁾ EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Exposé - Grundrisse

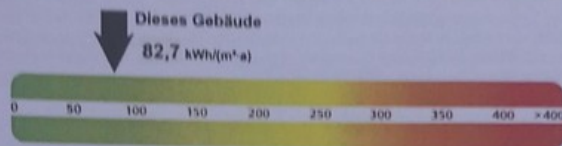
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



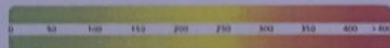
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh]/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Nahwärme ohne K	01.01.2005	31.12.2005	736.999	132.660	0,88	67,7	16,9	84,6
Nahwärme ohne K	01.01.2006	31.12.2006	695.615	125.211	0,91	66,1	15,9	82,0
Nahwärme ohne K	01.01.2007	31.12.2007	647.399	116.532	0,98	66,3	14,8	81,1
Durchschnitt								82,7

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MfH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MfH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EFH = Einfamilienhäuser; MfH = Mehrfamilienhäuser

Exposé - Grundrisse

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse Wittelsbacherstraße 12-18
82210 Germering

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☒ sind möglich
☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Decke über KG;	Kellerdecke eben unterseitig dämmen
2	AW; AW Roll; AW Maschinenraum;	Außendämmung, Wärmedämmverbundsystem
3	Bauteile 22;23;24;25;29;30;31;32;33	Fensteraustausch, Wärmeschutzverglasung
4		Verbesserung der Wärmebrücken, pauschal
5		Brauchwasser-Solkollektor
6	Warmwasserversorgung;	WW-Solarspeicher - groß
7	Heizzentrale mit Hausübergabestation;	Hydraulischer Abgleich
8		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

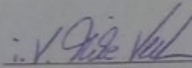
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:		1;2;3;4;	5;6;7;
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	166,0	89,4	151,0
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		46	9
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	127,0	68,1	115,8
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		46	9
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²·a)]	41,3	22,2	37,8
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		46	9

Aussteller

Michael Müller-Lanzl
DEKRA Real Estate Expertise GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 6a
82008 Unterhaching

26.10.2008

Datum


Unterschrift des Ausstellers

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

freiwillige Aushangseite bedarfsbasierter Energieausweis

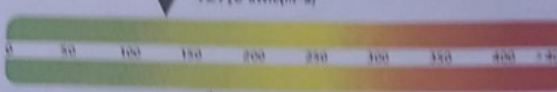


dena
Deutsche Energie-Agentur

Vorgang Nr.: 26.10.2018

Energiebedarf

↓ Endenergiebedarf
127,0 kWh/(m²·a)



↑ 166,0 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen 30,9 [kg/(m²·a)]

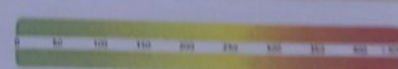
Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Straße, Haus-Nr.	Wittelsbacherstraße 12-18		
PLZ, Ort	82210 Germering		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1972		
Baujahr Anlagentechnik	2003		
Anzahl Wohnungen	89		
Gebäudenutzfläche (A _W)	7.857 m²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		



Aussteller
 Michael Müller-Lanzl
 DEKRA Real Estate Expertise GmbH
 Oskar-von-Miller-Str. 6a
 82008 Unterhaching

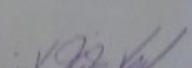
Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
 MfM Neubau
 EHA Neubau
 EHA energetisch
 gut modernisiert
 Gutachtwert
 Wohnungsbau
 MfM energetisch nicht
 wesentlich modernisiert
 EHA energetisch nicht
 wesentlich modernisiert

EHA - Erdwärmeheizung, MfM - Mehrfamilienhaus

26.10.2008
Datum



Unterschrift des Ausstellers

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

freiwillige Aushangseite verbrauchsbasierter Energieausweis für Wohngebäude

Gültig bis: 26.10.2018

Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude

82,7 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten
☐ nicht enthalten

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Straße, Haus-Nr.	Wittelsbacherstraße 12-18
PLZ, Ort	82210 Germering
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl Wohnungen	89
Gebäudenutzfläche (A _W)	7.857 m²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Aussteller
 Michael Müller-Lanzl
 DEKRA Real Estate Expertise GmbH
 Oskar-von-Miller-Str. 6a
 82008 Unterhaching

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

26.10.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

freiwillige Aushangseite verbrauchsbasierter Energieausweis

für Wohngebäude

dena
Deutsche Energie-Agentur

Gültig bis: 26.10.2018

Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude

82,7 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten
☐ nicht enthalten

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Straße, Haus-Nr.	Wittelsbacherstraße 12-18
PLZ, Ort	82210 Germering
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl Wohnungen	89
Gebäudenutzfläche (A _W)	7.857 m²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Aussteller

Michael Müller-Lanzl

DEKRA Real Estate Expertise GmbH

Oskar-von-Miller-Str. 6a

82008 Unterhaching

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

26.10.2008

Datum

[Signature]

Unterschrift des Ausstellers