

Exposé

Wohnung in München

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, Aufzug, ruhiger Lage nahe Pasinger Stadtpark



Objekt-Nr. OM-435294

Wohnung

Vermietung: **1.420 € + NK**

Ansprechpartner:
Guido Nentwig

Salbauerstrasse 5
81241 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	4.260 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	16.06.2026
Wohnfläche	63,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	72,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	4. OG
Heizkosten	140 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	95 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit ca. 12 m², der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt und angenehme Morgensonne bietet. Er erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft einen idealen Ort zum Entspannen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die bodentiefen Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und eine besonders freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde im Mai 2016 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Bodenbeläge erneuert, Wände und Decken geschliffen und gestrichen, die Elektrik modernisiert sowie alle Heizkörper ausgetauscht. Zusätzlich wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Dank des sehr sorgfältigen Umgangs der aktuellen Mieter befindet sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Zustand und weist kaum Gebrauchsspuren auf.

Auch das Gebäude wurde regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2023 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Fassade, der Balkone sowie des Daches. 2024 wurde zudem die komplette Garagenanlage erneuert.

Vor dem Einzug wird die Wohnung nochmals vollständig neu gestrichen und in einem frisch renovierten Zustand übergeben.

Ein Aufzug, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort. Bei Bedarf kann optional ein sehr großer Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.

Ausstattung

Ausstattung

- ✓ Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- ✓ Helles Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer
- ✓ Große Diele mit Platz für Garderobe
- ✓ Badezimmer mit Badewanne
- ✓ Großer Balkon (ca. 12 m²) mit Morgensonne
- ✓ Bodentiefe Kunststofffenster – sehr helle Räume
- ✓ Moderne Bodenbeläge
- ✓ Außenrollläden
- ✓ Zentralheizung
- ✓ Aufzug im Gebäude
- ✓ Gegensprechanlage

- ✓ Kabel-TV sowie Telefon- und Internetanschluss
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Wasch- und Trockenraum im Keller
- ✓ Bei Bedarf kann ein sehr großer Tiefgaragenstellplatz angemietet werden

Einbauküche

Die vorhandene Einbauküche ist ausgestattet mit:

- Hängeschränken
- Arbeitsplatte
- Herd mit Ceranfeld
- Spüle
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Spülmaschine

Eine Waschmaschine ist nicht Bestandteil der Küche und gehört den aktuellen Mietern.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Eine ausführliche Beschreibung der Wohnung finden Sie noch im Anhang als PDF.

Dann freue ich mich über Ihre aussagekräftige Anfrage über das jeweilige Immobilienportal.

Welche Dokumente sind von Mietinteressent:innen gewünscht?

Durch diese Angaben wird Interessent:innen die frühzeitige Vorbereitung auf die Bewerbung ermöglicht und der Auswahlprozess erleichtert.

Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft (nicht älter als 6 Monate), Einkommensnachweise (letzte 3 Monate)

Nach Durchsicht der Anfragen setze ich mich mit ausgewählten Interessenten zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Verbindung.

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Lage

Der Stadtteil München-Pasing gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Westen von München und verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeitwert.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und gefragten Wohnlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, viel Grün sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Pasinger Stadtpark sowie zur Würm, die nur etwa 400 Meter entfernt liegen. Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch das Westbad München ist fußläufig erreichbar und bietet ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot.

Die beliebten Pasing Arcaden mit einer großen Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und bieten hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Im direkten Umfeld befinden sich zudem Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Bäckereien sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- Buslinie 57 – Haltestelle Weinberger Straße (ca. 160 m)
- Buslinie 56 – Haltestelle Planegger Straße (ca. 170 m)

Der Bahnhof München-Pasing ist etwa 1,2 km entfernt und zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten im Münchner Westen. Von hier aus verkehren unter anderem die S-Bahn-Linien S3, S4, S5, S6, S8 und S20 mit schneller Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das gesamte MVV-Netz. Tram Linie 19.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen Bundesautobahn 96, Bundesautobahn 8 sowie Bundesautobahn 99. Über die Landsberger Straße gelangen Sie zudem schnell in die Münchner Innenstadt.

Freizeit und Umgebung

Die Nähe zum Pasinger Stadtpark und zur Würm bietet ein besonders großes Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Spaziergänge, Radfahren oder Joggen im Grünen sind hier praktisch direkt vor der Haustür möglich.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Wohnzimmer Bild 4



Ki Zimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Ki Zimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Gang Richtung Küche



Gang Richtung Ausgang

Exposé - Galerie



Gang Ausgang u Bad



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Küche Bild 3



Küche Bild 4



Küche Bild 5

Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Bad Bild 3



Bad Bild 4

Exposé - Galerie



Bad Bild 5



Ausblick Balkon Bild 1

Exposé - Galerie

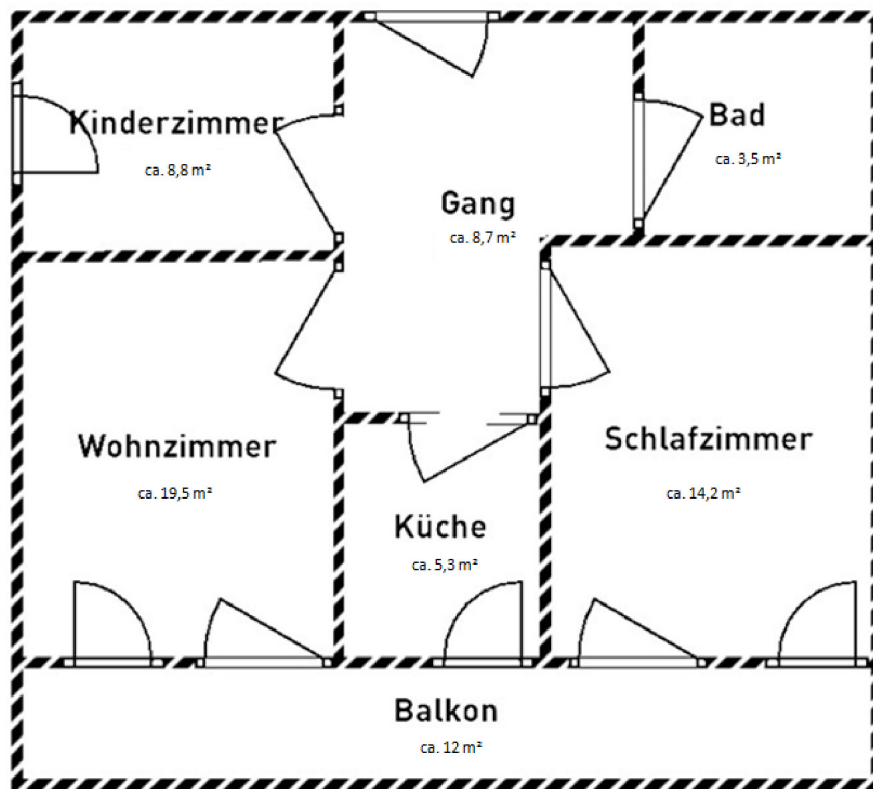


Ausblick Balkon Bild 2



Ansicht Haus und Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Ausf. Beschreibung Wohnung



300011200

Dokument

GESCANNI

26. Juni 2019

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

18.06.2029

Registriernummer ²

BY-2019-002752254

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Salbauerstraße 5, 7, 81241 München		
Gebäudeteil	Salbauerstraße 5, 7, 81241 München, LG 80333		
Baujahr Gebäude ³	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	140		
Gebäudenutzfläche (A _N)	6.162,0 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf		

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 der EnEV, 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 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:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor
Aidenbachstraße 40, 81379 München

19.06.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

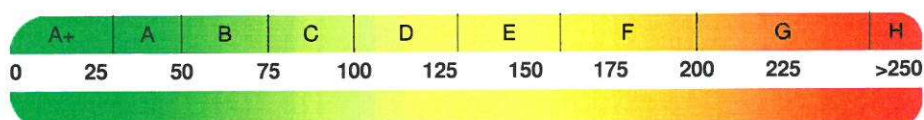
Registriernummer ²

BY-2019-002752254

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

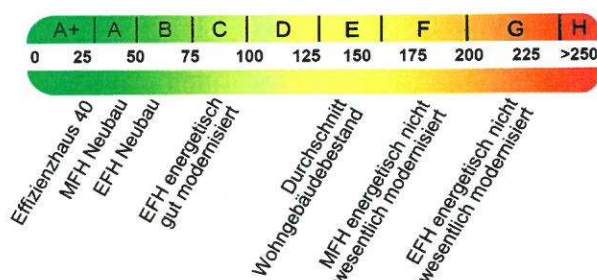
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

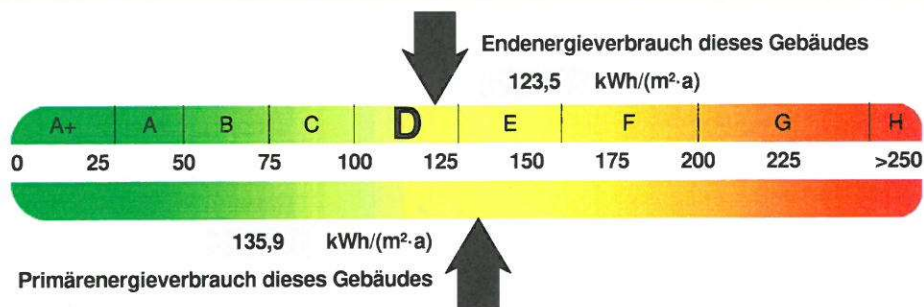
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2019-002752254

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

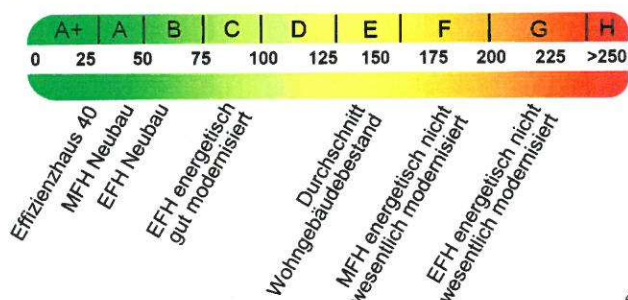
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	2280187	1080300	1199887	1,00
01.01.2016	31.12.2018	Leerstandszuschlag	1,10	242	156	86	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2019-002752254

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	☐	☒		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	☐	☒		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	☐	☒		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf –Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf –Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Salbauerstraße 5, 7
 PLZ / Ort: 81241 München
 Gebäudeteil: Salbauerstraße 5, 7, 81241 München, LG 80333
 Nutzfläche: 6162,00 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 5135,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 140

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	833730	751108	410828	54,7	340280	45,3
01.01.2017	31.12.2017	873100	786577	390407	49,6	396170	50,4
01.01.2018	31.12.2018	824178	742503	398653	53,7	343850	46,3

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 81241
 Ort: München

Leerstände

Leerstands- beginn	Leerstands- ende	Leerstand	
		m ²	%
01.01.2018	31.01.2018	31,40	0,5

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum:	01.01.2016 - 31.12.2018
Kennwert:	123,5 kWh/(m ² a)

Attraktive, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon (ca. 12 m²), Aufzug und ruhiger Lage nahe Pasinger Stadtpark

Objektbeschreibung

Diese modernisierte und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit ca. 12 m², der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt und angenehme Morgensonne bietet. Er erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft einen idealen Ort zum Entspannen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die bodentiefen Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und eine besonders freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde im Mai 2016 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Bodenbeläge erneuert, Wände und Decken geschliffen und gestrichen, die Elektrik modernisiert sowie alle Heizkörper ausgetauscht. Zusätzlich wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Dank des sehr sorgfältigen Umgangs der aktuellen Mieter befindet sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Zustand und weist kaum Gebrauchsspuren auf.

Auch das Gebäude wurde regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2023 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Fassade, der Balkone sowie des Daches. 2024 wurde zudem die komplette Garagenanlage erneuert.

Vor dem Einzug wird die Wohnung nochmals vollständig neu gestrichen und in einem frisch renovierten Zustand übergeben.

Ein Aufzug, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort. **Bei Bedarf kann optional ein sehr großer Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.**

Ausstattung

- ✓ Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
 - ✓ Helles Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer
 - ✓ Große Diele mit Platz für Garderobe
 - ✓ Badezimmer mit Badewanne

 - ✓ Großer Balkon (ca. 12 m²) mit Morgensonne
 - ✓ Bodentiefe Kunststofffenster – sehr helle Räume
 - ✓ Moderne Bodenbeläge
 - ✓ Außenrollläden

 - ✓ Zentralheizung
 - ✓ Aufzug im Gebäude
 - ✓ Gegensprechanlage
 - ✓ Kabel-TV sowie Telefon- und Internetanschluss

 - ✓ Kellerabteil
 - ✓ Wasch- und Trockenraum im Keller
 - ✓ **Bei Bedarf kann ein sehr großer Tiefgaragenstellplatz angemietet werden**
-

Einbauküche

Die vorhandene Einbauküche ist ausgestattet mit:

- Hängeschränken
- Arbeitsplatte
- Herd mit Ceranfeld
- Spüle
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Spülmaschine

Eine Waschmaschine ist nicht Bestandteil der Küche und gehört den aktuellen Mietern.

Lage

Der Stadtteil München-Pasing gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Westen von München und verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeitwert.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und gefragten Wohnlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, viel Grün sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Pasinger Stadtpark sowie zur Würm, die nur etwa 400 Meter entfernt liegen. Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch das Westbad München ist fußläufig erreichbar und bietet ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot.

Die beliebten Pasing Arcaden mit einer großen Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und bieten hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Im direkten Umfeld befinden sich zudem Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Bäckereien sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- Buslinie 57 – Haltestelle Weinberger Straße (ca. 160 m)
- Buslinie 56 – Haltestelle Planegger Straße (ca. 170 m)

Der Bahnhof Bahnhof München-Pasing ist etwa 1,2 km entfernt und zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten im Münchner Westen. Von hier aus verkehren unter anderem die S-Bahn-Linien S3, S4, S5, S6, S8 und S20 mit schneller Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das gesamte MVV-Netz. Tram Linie 19.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen Bundesautobahn 96, Bundesautobahn 8 sowie Bundesautobahn 99. Über die Landsberger Straße gelangen Sie zudem schnell in die Münchner Innenstadt.

Freizeit und Umgebung

Die Nähe zum Pasinger Stadtpark und zur Würm bietet ein besonders großes Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Spaziergänge, Radfahren oder Joggen im Grünen sind hier praktisch direkt vor der Haustür möglich.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich über Ihre aussagekräftige Anfrage über das jeweilige Immobilienportal.

Eine ausführliche Beschreibung der Wohnung finden Sie noch im Anhang als PDF.

Welche Dokumente sind von Mietinteressent:innen gewünscht? Durch diese Angaben wird Interessent:innen die frühzeitige Vorbereitung auf die Bewerbung ermöglicht und der Auswahlprozess erleichtert.

Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft (nicht älter als 6 Monate), Einkommensnachweise (letzte 3 Monate)

Nach Durchsicht der Anfragen setze ich mich mit ausgewählten Interessenten zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Verbindung.

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.