

# Exposé

## Reihenhaus in München-Ramersdorf

**Ohne Makler und \*VHB\* TOP-LAGE! Reihenhaus  
München, MUSTERSIEDLUNG Gartenschau: ruhig, grün,  
zentral**



Objekt-Nr. OM-444200

### Reihenhaus

Verkauf: **1.147.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Finkel

81669 München-Ramersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

SOFORT BEZUGSFERTIGES

Reihenhaus mit hell durchfluteten Räumen

TOP-LAGE

in RH-Siedlung in München-Ramersdorf

UMFASSEND RENOVIERT

Technische Modernisierung in 2010

GROßZÜGIGE PLATZVERHÄLTNISSE

für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum, Wohnqualität sowie Naherholung

FLÄCHEN

ALLE ANGABEN SIND CIRCA-ANGABEN

- Wohnfläche: 132 qm
- Vorgarten: 56 qm
- Garten: 48 qm
- Überdachte Terrasse: 15 qm

KELLER

Gesamtfläche: 63 qm

ERDGESCHOSS

Küche: 11,5 qm

Wohnzimmer: 29 qm

WC: 1,2 qm

Gang: 5 qm

ERSTES OBERGESCHOSS

Zimmer Rechts: 23 qm

Zimmer Links: 11 qm

Flur: 2,5 qm

Bad: 3 qm

DACHGESCHOSS:

Vorplatz: 3 qm

Raumhöhe über 2 Meter: 20 qm

Raumhöhe unter 2 Meter: 11 qm

## Ausstattung

SICHERHEIT:

- Elektrisch auf Schutzleiter modernisiert
- FI-Schutzschalter trennen Stromkreise
- Moderne Wasserleitungen

#### INVESTITIONSSCHUTZ:

- Wartungsarme Fenster aus Aluminium
- Wartungsarme Türen aus Aluminium
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich

#### KOMFORT:

- Bad mit Eckbadewanne
- Hochwertige Massivholztüren aus Ahorn
- Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Geflieste Böden
- 2 Gartenhäuschen
- Außengrill und Feuerschale

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses charmante Reihenhaus in TOP-LAGE befindet sich im Münchner Osten in zentraler und ruhiger sowie naturnaher Umgebung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Naturbereich "Gartenschau".

#### UMGEBUNG:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dinge des Lebens sind fußläufig sehr gut erreichbar.

#### SEHR GUTE ANBINDUNG:

- U-Bahn fußläufig
- Bus fußläufig
- Mittlerer Ring
- Autobahnring über die A8 Salzburg

EIN PARADIES MITTEN IN MÜNCHEN !

#### GESCHÜTZTES GEBIET !

Die Immobilie gehört zur Mustersiedlung. Einem mit 15 ha großen und in sich geschlossenen, von großzügigen Grünflächen durchzogenem Gebiet einer Reihenhaussiedlung.

Besonders erwähnenswert ist, dass das gesamte Areal Ensemble-Schutz genießt.

NICHT ZU VERWECHSELN MIT

Denkmalschutz!

ESEMBLE-SCHUTZ

bedeutet, dass Freiräume zur Gestaltung von Fassaden, Dach oder Anbauten wie Wintergärten etc. gegeben sind, jedoch der Bau von 5-Stöckigen Häusern wie es heute im knappen Wohnraum von München üblich ist, untersagt sind.

Zusätzlich bleibt der Natur- und Erholungsbereich "die Gartenschau" erhalten.

"Dieses Musterbeispiel malerischen Städtebaus, ausgerichtet auf die Ramersdorfer-Kirche als Blickziel ist zu erhalten"

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,65 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



OG Treppe und Gang

# Exposé - Galerie



OG Westzimmer 1



OG Westzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Westzimmer 3



OG Ostzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Ostzimmer 2



DG Vorplatz

# Exposé - Galerie



DG Dachstudio 1



DG Dachstudio 2

# Exposé - Galerie



DG Dachstudio 3



Zugang mit Vorgarten



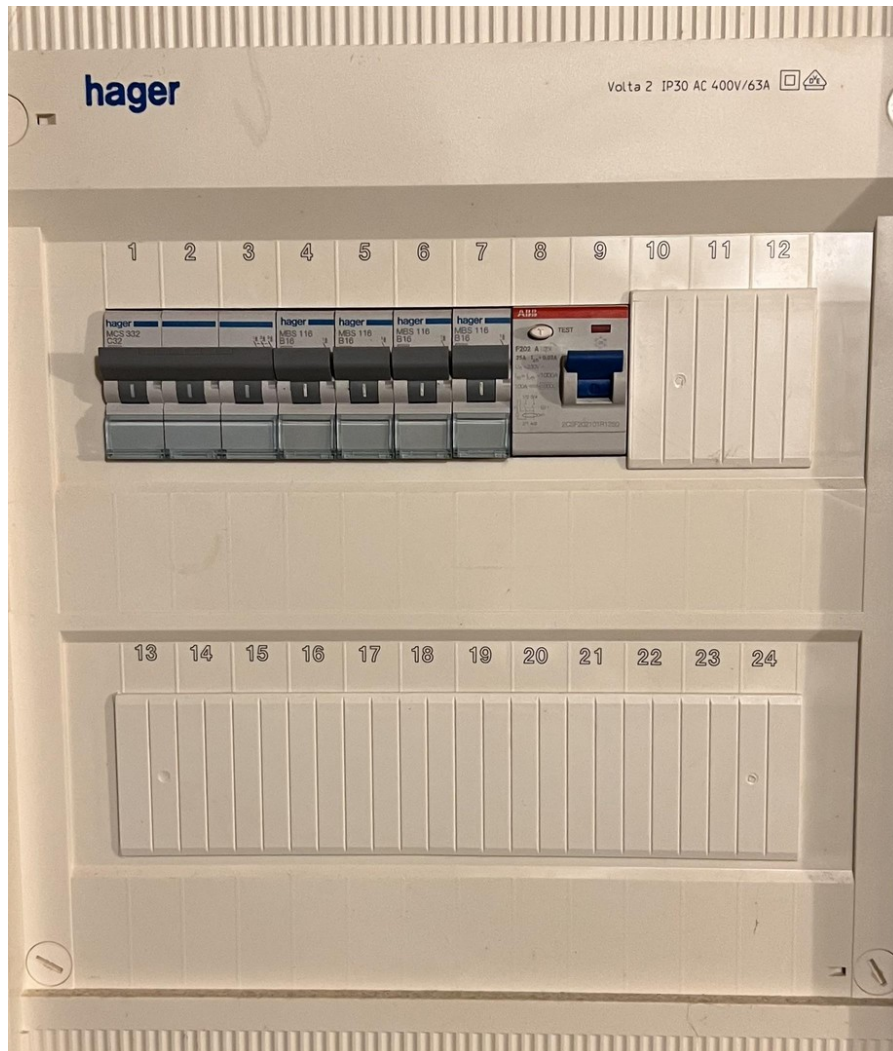
Garten mit Terrasse

# Exposé - Galerie



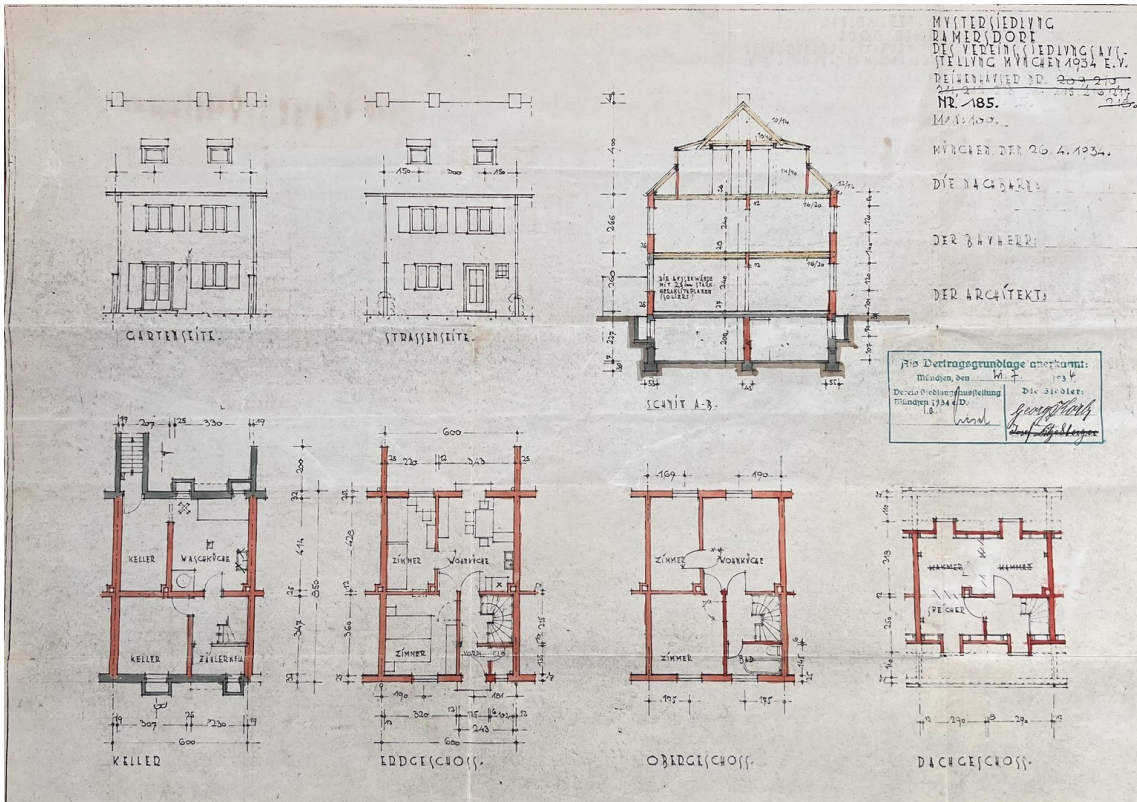
Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



FI-Schutzautomat 1

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 07.09.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	
Adresse	[REDACTED]	
Gebäudeteil	[REDACTED]	
Baujahr Gebäude	[REDACTED]	
Baujahr Anlagentechnik	[REDACTED]	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	162.00 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes 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 über die energetische Qualität des Gebäudes Aufschluss geben (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 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.

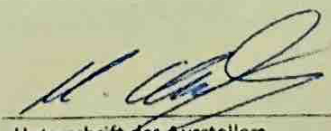
Aussteller:



ArchiNea AG  
Architekten, Ingenieure,  
Energieberater & Sachverständige  
Energieberater Marek Chudy  
Willy-Brandt-Allee 10  
81829 München

08.09.2008

Datum

  
Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

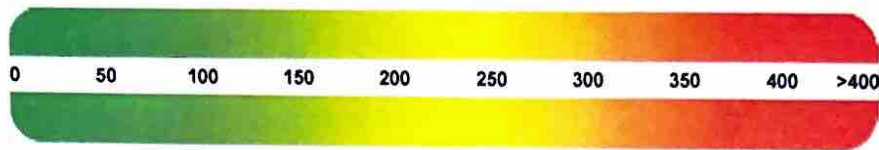
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/m<sup>2</sup>a



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert

kWh/m<sup>2</sup>a

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub>'

W/m<sup>2</sup>K

EnEV-Anforderungswert

kWh/m<sup>2</sup>a

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub>'

W/m<sup>2</sup>K

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/m <sup>2</sup> a für			Gesamt in kWh/m <sup>2</sup> a
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

### Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

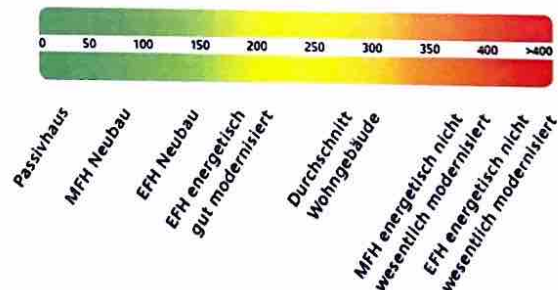
- Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung

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<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

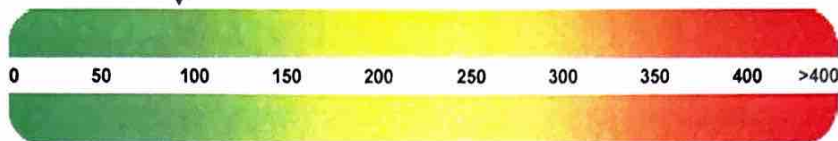
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
91.65 kWh/(m²a)



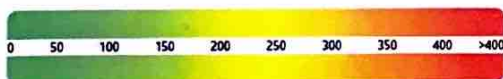
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

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	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/m²a (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	12.01.2005	27.12.2005	15'530.00	0.00	1.03	98.36	0.00	98.36
Erdgas H	28.12.2005	11.12.2006	14'770.00	0.00	1.09	98.96	0.00	98.96
Erdgas H	12.12.2006	17.12.2007	11'700.00	0.00	1.08	77.64	0.00	77.64
						Durchschnitt		91.65

### 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 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/m²a 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 ( $A_n$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).