

# Exposé

## Reihenhaus in Aßling

**München-Pendler: 20 Min zum Ostbahnhof – modernes, energieeffizientes Haus A+ (2019)**



Objekt-Nr. OM-445494

**Reihenhaus**

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Stabel  
Mobil: 0176 92189347

85617 Aßling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Familienhaus (Baujahr 2019) mit hoher Energieeffizienz (A+) in ruhiger Lage und guter Anbindung nach München. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar; mit der Regionalbahn gelangen Sie in etwa 20 Minuten zum Ostbahnhof. Vier Ebenen, ein südlich ausgerichteter Garten sowie eine hochwertige Ausstattung bieten ein durchdachtes Wohnkonzept für Paare und Familien.

Das 2019 errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt durch eine moderne Bauweise und eine hochwertige Ausstattung. Verwendet wurden unter anderem Echtholzparkettböden aus Eiche sowie großformatige Fliesen in beiden Bädern und im Gäste-WC. Die gut gedämmten Außenwände und die großen Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsames Wohnen. Eine maßgefertigte Regalwand schafft zusätzlichen Stauraum und integriert den Fernsehbereich dezent. Bodentiefe Fenster sowie die Flügeltür zum Garten sorgen für viel Tageslicht.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse und Pergola schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnküche ist funktional und großzügig angelegt und ermöglicht ein gemeinsames Kochen und Zusammensein. Zur Ausstattung gehören unter anderem Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Doppelspüle, Einbaubackofen sowie ein Induktionskochfeld.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Arbeitsbereich (abschließbares Büro mit bodentiefem Fenster).

Das ausgebaute Dachgeschoss wird derzeit als Elternbereich genutzt und umfasst ein Schlafzimmer sowie ein weiteres, sehr großes Badezimmer mit Dusche.

Im Kellergeschoss stehen ein großzügig geschnittener beheizbarer Hobbyraum mit Fenster sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im offenen Kellerbereich.

Eine Garage sowie zwei Stellplätze, einer davon mit Wallbox, ergänzen das Angebot.

Das Haus ist bereits optimal auf die Nutzung dynamischer Stromtarife vorbereitet. Durch den Einbau moderner Smart Meter kann der Stromverbrauch transparent überwacht und flexibel an günstige Tarifzeiten angepasst werden. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung und langfristige Kosteneinsparungen.

Mit einer 22kW Smart-Wallbox ist die nächste Generation der Ladetechnologie schon startklar und ermöglicht zukunftsicheres, leistungsstarkes Laden.

Eine Video-Sprechanlage mit App-Anbindung ermöglicht die Steuerung des Zugangs auch von unterwegs. Elektrische Sonnenschutz-Lamellen lassen sich komfortabel per App bedienen und programmieren.

## Ausstattung

Im Kaufpreis außerdem enthalten:

- Nolte Einbauküche (Interliving-Serie) sowie SIEMENS Markengeräte (Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank), eingebaut 2020
- Maßgefertigtes verschiebbares Bücherregal vom Tischler mit zweiter Wand und Fernseher, eingebaut 2020
- Maßgefertigte Waschtischmöbel vom Tischler aus Eiche in beiden Bädern; dazu hochwertige, passgenaue Spiegel, eingebaut 2020

- Stilvolle Stauraumsysteme/Garderobe (Flur) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme (Schlafzimmer Dachgeschoss) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Passgenaue Regalsysteme unter der Treppe und im Hauswirtschaftsraum (Keller), eingebaut 2020
- 22kW Smart-Wallbox, eingebaut 2023

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus bietet 4 Zimmer (1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer). Hinzu kommt ein etwa 6,6 m<sup>2</sup> großer Arbeitsbereich (abschließbar, beheizbar und mit Fenster versehen). - Die Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

## Lage

Alles in Reichweite – Stadt, Land, Freizeit!

Ob München, Grafing, Rosenheim oder die idyllische Wasserburger Altstadt – von Aßling aus sind Sie überall schnell und bequem.

Mit der Bahn

- sind Sie in nur ca. 5 Minuten in Grafing,
- in ca. 20 Minuten am Münchner Ostbahnhof,
- in ca. 30 Minuten direkt im Herzen Münchens.

Auch mit dem Auto sind die Wege kurz:

- Grafing erreichen Sie in ca. 10 Minuten,
- Ebersberg in ca. 15 Minuten,
- Rosenheim in ca. 25 Minuten,
- ins Münchner Zentrum gelangen Sie in ca. 45 Minuten.

Aßling bedeutet perfekte Anbindung für alle, die das Beste aus beiden Welten wollen: Ruhe im Grünen und Nähe zur Stadt. Durch seine Lage verbindet der Landkreis Ebersberg das Alpenvorland mit dem dynamischen Wirtschaftsstandort rund um München. Die Metropolregion München ist nicht nur eine der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Abwechslungsreiche Landschaften, vielfältige kulturelle Angebote und beste Freizeitmöglichkeiten – dies alles sorgt für die Bewohner der

Metropolregion München für höchste Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

# Exposé - Galerie



Großzügiges Treppenhaus



OG: Bad mit Badewanne & Dusche



OG: Bad mit Badewanne & Dusche

# Exposé - Galerie



OG: Kinderzimmer 1



OG: Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



DG: Schlafzimmer



DG: Schlafzimmer /Stauraum

# Exposé - Galerie



DG: Schlafzimmer



DG: Großes Badezimmer

# Exposé - Galerie



DG: Bad mit Dusche



Großzügiger Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Garten: Lampen /Zeitschaltuhr



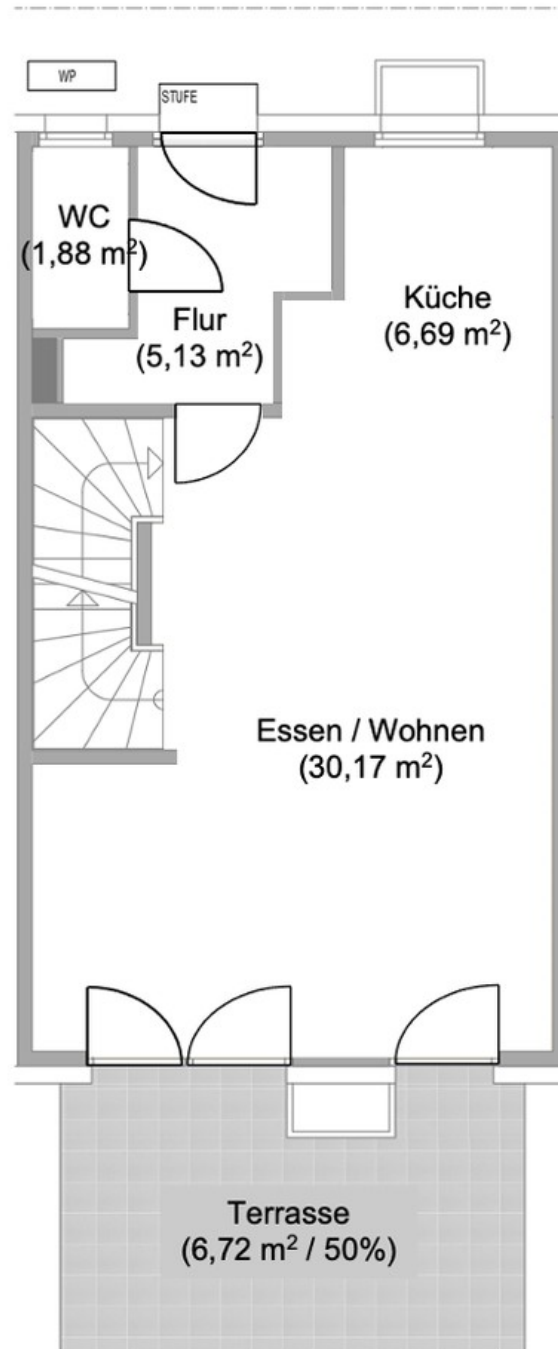
Garten: Sichtschutz

# Exposé - Galerie



Garten: Pergola

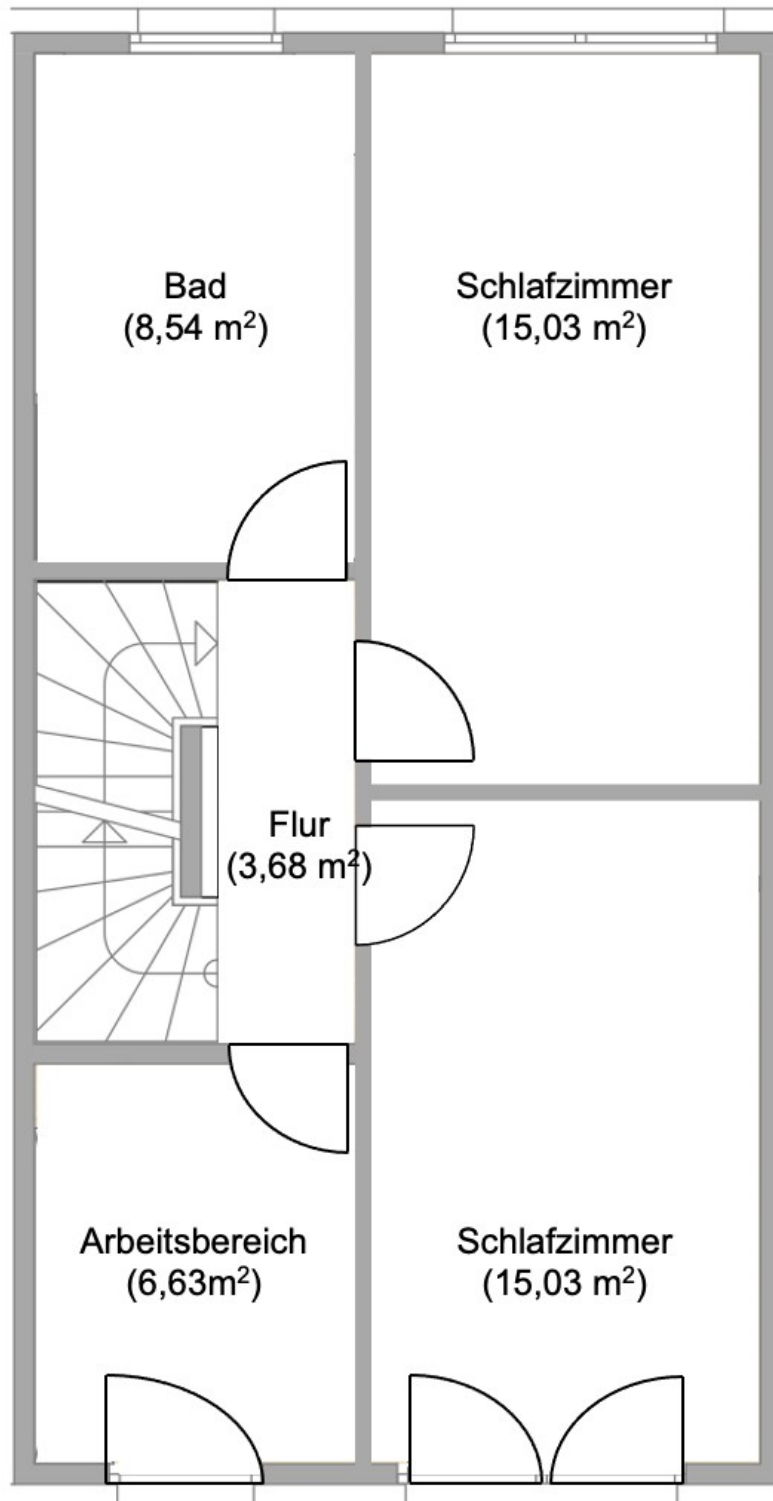
# Exposé - Grundrisse



*Angaben zur Terrasse laut Bauunterlagen 2019. Die Terrasse wurde jedoch baulich erweitert.*

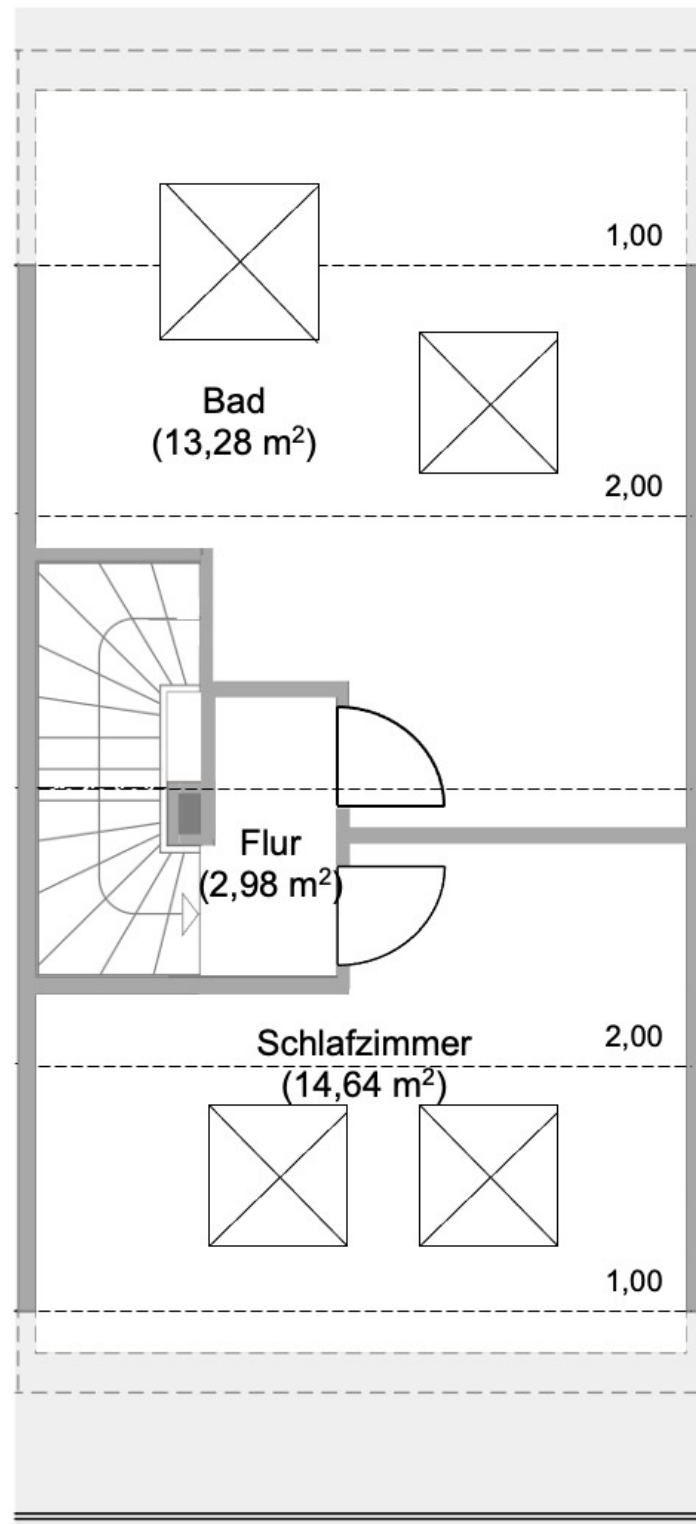
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



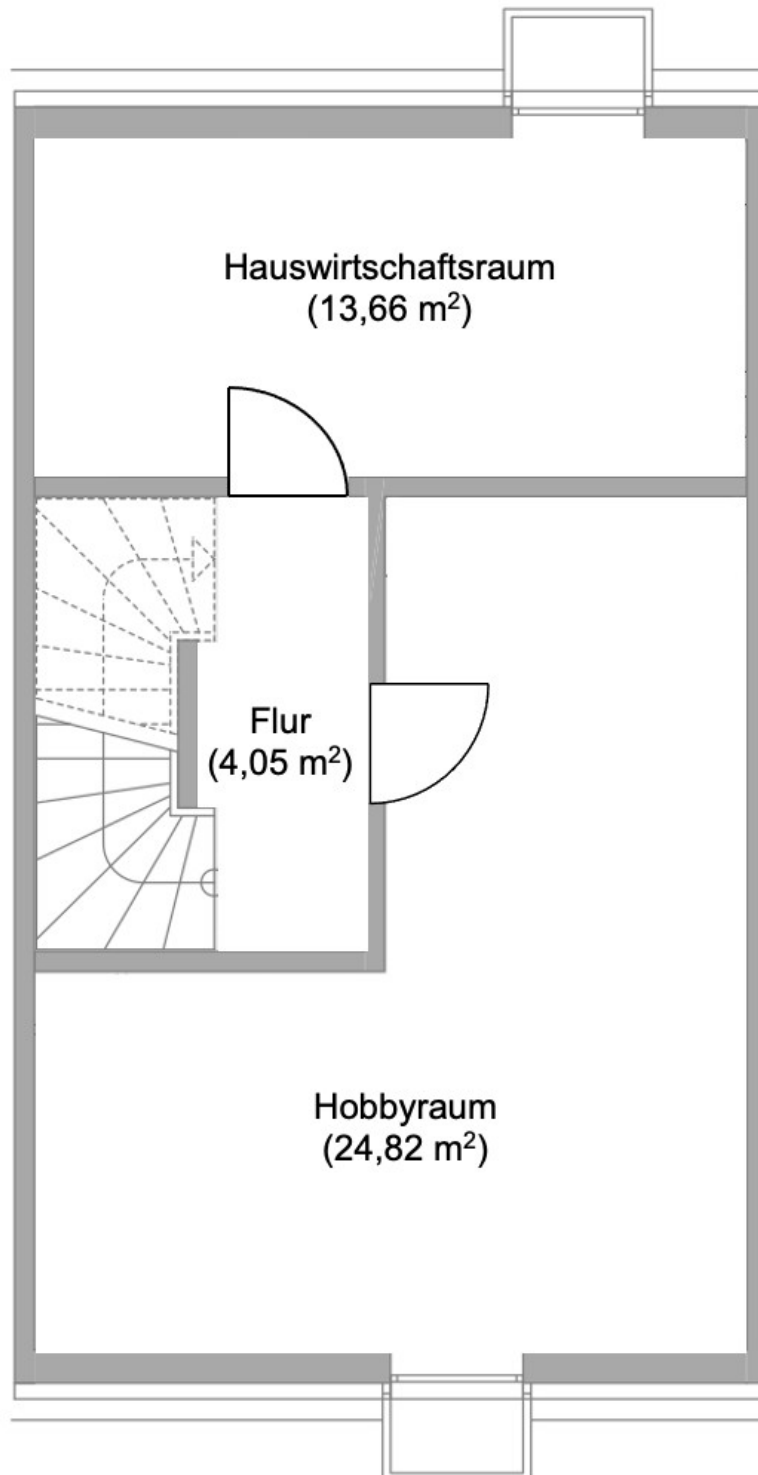
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis A+
2. Ausführliches Exposee
3. Datenblatt: Key Facts

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:


28.11.2029

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002986122

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Kreuzfeldweg 5a, 85617 Aßling		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	209,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme Luft	Verwendung: Heizung und Brauchwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 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:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Skora  
Timo Skora Dipl.-Ing. (FH)  
Forststraße 25  
83134 Prutting

29.11.2019  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

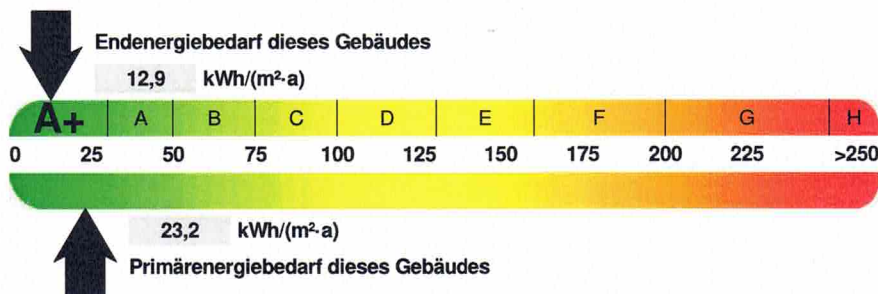
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002986122

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 7,3 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 36,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·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

12,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

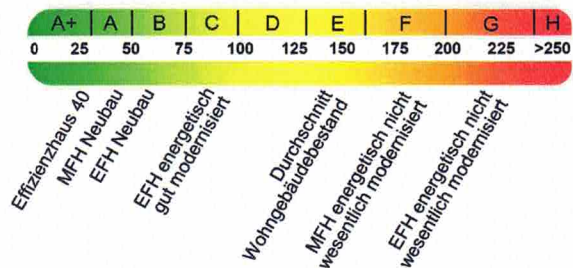
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

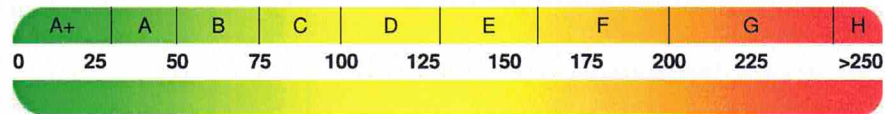
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002986122

3

## Energieverbrauch



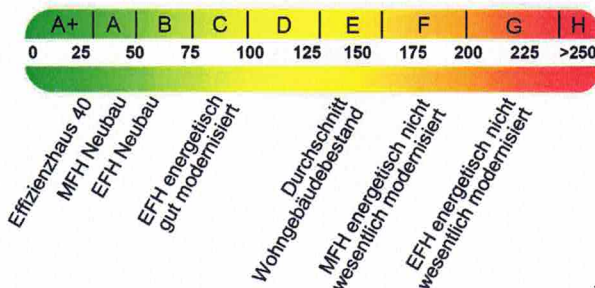
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

## 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 ( $A_{n,i}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002986122

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

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:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Skora, Timo Skora Dipl.-Ing. (FH)  
Forststraße 25, 83134 Prutting

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 Wärmegewinne 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 CO<sup>2</sup>-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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé

Modernes, energieeffizientes Familienhaus  
mit idealer München-Pendleranbindung



## PROVISIONSFREI

Aßling bei München | Baujahr 2019 |  
ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Nur 20 min mit der Bahn nach München

KONTAKT:

M. Stabel

[info.hausangebot@web.de](mailto:info.hausangebot@web.de)

Tel.: 0176 - 92189347

# Key Facts

Dieses moderne Familienhaus verbindet energieeffizientes Wohnen auf Neubau-Niveau mit einer hervorragenden Anbindung nach München. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf niedrige Energiekosten, hochwertige Ausstattung und kurze Wege im Alltag legen. Verfügbar nach Absprache.

- Baujahr: 2019
- Energieeffizienzklasse: A+
- Fläche: ca. 173 m<sup>2</sup> nutzbare Gesamtfläche, ca. 169 m<sup>2</sup> Grundstück
- Lage: Aßling, ca. 800m zum Bahnhof (München-Anbindung)
- Ebenen: 4
- Zimmer: 4 + Arbeitsbereich (kleines Büro), 2 Bäder, 1 Gäste-WC
- Garage: 1 Garage, 2 Stellplätze + Wallbox
- Modernes Zuhause ohne Sanierungsbedarf
- Sehr niedrige Energiekosten (A+)
- Ideale Pendlerlage mit direkter Anbindung nach München
- Kaufpreis: 979.000 €

Einziehen, wohlfühlen und zukunftssicher wohnen – ohne Kompromisse bei Energie und Ausstattung.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um einen kurzen Finanzierungsnachweis oder eine Bankbestätigung.

# Überblick

Eckdaten & Energie	
<b>Baujahr</b>	2019
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+ (Energieausweis liegt vor)
<b>Energiebedarf</b>	12,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Wärmeerzeuger</b>	iDM iPUMP A 3-11 kW Luftwärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller) mit Einzelraumregler
Infrastruktur & Lage	
<b>Ort</b>	Aßling bei München
<b>Bahnhof /Entfernung</b>	Ca. 800 m zum Bahnhof – ideal für Pendler (Regionalbahn nach München)
<b>Infrastruktur</b>	Schule, Kindergärten, Ärzte, Supermarkt fußläufig
Flächen & Raumaufteilung	
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 43 m <sup>2</sup> (mit großzügigem Hobbyraum)
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>	Ca. 173 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	Ca. 169 m <sup>2</sup>
<b>Ebenen</b>	4 (KG, EG, OG, DG)
<b>Anzahl der Zimmer</b>	4 (davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer) und 1 Arbeitsbereich (abschließbares Büro)
<b>Bäder</b>	Bad 1 im Obergeschoss mit Badewanne, großzügiger Dusche und WC; Bad 2 im Dachgeschoss mit großzügiger Dusche und WC
<b>Gäste-WC</b>	1 separates Gäste-WC
<b>Küche</b>	1 Wohnküche
<b>Kellerräume</b>	1 großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Fenster; 1 Hobbyraum mit Belüftung, Fußbodenheizung und Fenster

<b>Ausstattung &amp; Besonderheiten</b>	
<b>Zustand</b>	Modern und top gepflegt Ca. 2/3 der Wohnfläche im März 2026 frisch gestrichen
<b>Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Echtholz-Parkett</b>	Echtholz-Parkett aus Eiche in allen Wohnräumen
<b>Telekommunikation und Netzwerk</b>	Glasfaseranschluss und Telekomanschluss vorhanden Flächendeckendes Gigabit-Netzwerk basierend auf Ubiquiti UniFi Technologie im ganzen Haus verlegt (WLAN über Wifi Access Points pro Stockwerk und zusätzlich 2x LAN-Anschluss pro Stockwerk)
<b>Smart Home</b>	Doorbird D2101V Video-Sprechanlage und Intercom, inklusive elektronischer Türöffner und App-Steuerung 22kW Smart-Wallbox Vestel EVC04-AC22-SLWDA-T2S mit App-Steuerung und programmierbarem Aufladen Sonnenschutz-Lamellen mit WAREMA WMS WebControl Pro App-Steuerung Einbau eines Smart Meters zum dynamischen Erfassung des Stromverbrauchs
<b>Fenster</b>	3-fach verglaste Fenster
<b>Warmwasserbereitung</b>	Zentrale Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage mit indirekt beheiztem Speicher
<b>Wasserenthärtungsanlage</b>	JUDO SOFTwell P Anlage
<b>Außenflächen</b>	
<b>Garten</b>	Von Gartendesignerin liebevoll gestalteter Innenhofgarten mit Südausrichtung, inklusive Gartenbeleuchtung, mit programmierbarer Zeitschaltuhr
<b>Garage und Stellplätze</b>	1 Garage und 2 Außenstellplätze (1 vor der Garage und 1 vor dem Haus mit Wallbox zum Aufladen für E-Fahrzeuge)
<b>Objektart</b>	
<b>Haus</b>	Reihenmittelhaus

# Details

## Objektbeschreibung

Dieses Haus mit 4 Ebenen und schönem Innenhof-Garten ist das ideale Zuhause für alle, die ruhig wohnen wollen und zugleich eine gute Anbindung in Richtung München schätzen.

Das 2019 errichtete Niedrigenergiehaus besticht durch eine moderne Bauweise und eine hochwertige Ausstattung. Verwendet wurden unter anderem Echtholzparkettböden aus Eiche sowie großformatige italienische Fliesen in beiden Bädern und im Gäste-WC. Die gut gedämmten Außenwände und großen Fensterflächen lassen viel Licht und Luft ins Haus.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsames Wohnen. Eine maßangefertigte Regalwand schafft zusätzlichen Stauraum und integriert den Fernsehbereich dezent. Bodentiefe Fenster und die Flügeltür zum Garten sorgen für viel Tageslicht.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse und Pergola schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt zu lauen Sommernächten im Freien ein.

Die moderne Wohnküche ist funktional und ermöglicht ein gemeinsames Kochen und Zusammensein. Die Küchenausstattung bietet viel Platz zur Aufbewahrung. Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank, eine Doppelspüle, ein Einbaubackofen sowie ein Induktionskochfeld mit variablen Kochzonen erleichtern das Arbeiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer und ein abschließbarer Arbeitsbereich mit bodentiefem Fenster (ca. 6,6 m<sup>2</sup>). Das voll ausgebaute Dachstudio im DG lädt ein zum Relaxen, Lesen und Genießen: Hier liegen derzeit das Elternschlafzimmer sowie ein auserlesenes, großes Badezimmer, das zugleich ausreichend Platz für Sport- und Entspannungsübungen bietet.

Zu dem Haus gehört ein geräumiger Keller – mit einem großen beheizbaren Hobbyraum mit Fenster und Lüftung sowie einem Hauswirtschaftsraum. Zusätzlicher Stauraum bietet der offene Teil des Kellers. Der großzügige Hobbyraum bietet zusätzliche Nutzfläche, die flexibel verwendet werden kann (z. B. für Arbeiten, Sport oder Hobbys).

Eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze, einer davon mit einer Wallbox, vervollständigen das Angebot.

## Zukunftssichere, digitale Ausstattung

Weiterhin überzeugt das Haus durch eine hochwertige zukunftssichere, digitale Ausstattung und smarte Technologien, die den Alltag komfortabler, sicherer und effizienter machen. Die

flächendeckende WLAN-Versorgung wird durch ein professionelles Ubiquiti UniFi-System mit Access Points auf allen Etagen gewährleistet – für stabiles Highspeed-Internet in jedem Raum.

Die moderne Türstation von DoorBird bringt Sicherheit und Komfort: Video-Sprechanlage, Intercom, elektronischer Türöffner und App-Steuerung ermöglichen Ihnen, Besucher auch unterwegs zu sehen und die Haustür per Smartphone zu öffnen.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt außerdem das WAREMA WMS WebControl Pro System: die Lamellen lassen sich einfach per Smartphone bedienen oder programmieren.

Das Haus ist bereits optimal auf die Nutzung dynamischer Stromtarife vorbereitet. Durch den Einbau moderner Smart Meter kann der Stromverbrauch transparent überwacht und flexibel an günstige Tarifzeiten angepasst werden. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung und langfristige Kosteneinsparungen.

Mit einer 22kW Smart-Wallbox ist die nächste Generation der Ladetechnologie schon startklar und ermöglicht zukunftsicheres, leistungsstarkes Laden.

### Weitere Informationen

Im Kaufpreis außerdem enthalten:

- Nolte Einbauküche (Interliving-Serie) sowie SIEMENS Markengeräte (Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank), eingebaut 2020
- Maßgefertigtes verschiebbares Bücherregal vom Tischler mit zweiter Wand und Fernseher, eingebaut 2020
- Maßgefertigte Waschtischmöbel vom Tischler aus Eiche in beiden Bädern; dazu hochwertige, passgenaue Spiegel, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme/Garderobe (Flur) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme (Schlafzimmer Dachgeschoss) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Passgenaue Regalsysteme unter der Treppe und im Hauswirtschaftsraum (Keller), eingebaut 2020
- 22kW Smart-Wallbox, eingebaut 2023

Bild 1a und 1b: Ansicht Wohnzimmer (Winter)



Bild 2a und 2b: Ansicht Wohnküche



*Bild 3: Ansicht großzügiges Treppenhaus*



*Bild 4: Ansicht Schlafzimmer/Kinderzimmer 1 im OG*



*Bild 5: Ansicht Schlafzimmer/Kinderzimmer 2 im OG*



Bild 6a und 6b: Ansicht Bad mit Badewanne im OG



*Bild 7: Ansicht Schlafzimmer 3 im DG*



*Bild 8a: Ansicht Großzügiges Bad im DG*



Bild 8b und 8c: Ansicht Großzügiges Bad im DG



Bild 9b und 9c: Wohnlicher Kellerraum



# Lage

## Alles in Reichweite – Stadt, Land, Freizeit!

Ob München, Grafing, Rosenheim oder die idyllische Wasserburger Altstadt – von Aßling aus sind Sie überall schnell und bequem.

Mit der Bahn

- sind Sie in nur ca. 5 Minuten in Grafing,
- in ca. 20 Minuten am Münchner Ostbahnhof,
- in ca. 30 Minuten direkt im Herzen Münchens.

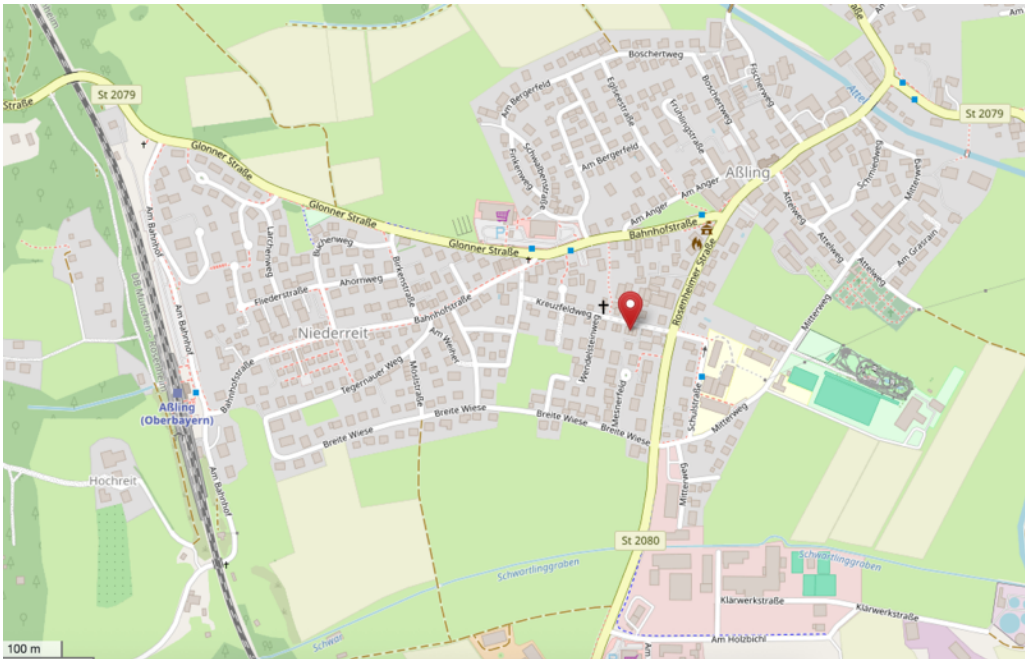
Auch mit dem Auto sind die Wege kurz:

- Grafing erreichen Sie in ca. 10 Minuten,
- Ebersberg in nur ca. 15 Minuten,
- Rosenheim in nur ca. 25 Minuten,
- ins Münchner Zentrum gelangen Sie in rund 45 Minuten.

Aßling bedeutet perfekte Anbindung für alle, die das Beste aus beiden Welten wollen: Ruhe im Grünen und Nähe zur Stadt.

Durch seine Lage verbindet der Landkreis Ebersberg das Alpenvorland mit dem dynamischen Wirtschaftsstandort rund um München. Die Metropolregion München ist nicht nur eine der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Abwechslungsreiche Landschaften, vielfältige kulturelle Angebote und beste Freizeitmöglichkeiten – dies alles sorgt für die Bewohner der Metropolregion München für höchste Lebensqualität.

Bild 10: Lage - 85617 Aßling



Quelle: Screenshot openstreetmap.org

Aßling ist eine charmante 4.500 Einwohner-Gemeinde. Die Freizeitmöglichkeiten hier sind vielfältig – vom Spielplatz über Sportplätze mit Sportvereinen wie dem TSV Aßling und dem Tennisclub Aßling bis hin zu jährlich stattfindenden Veranstaltungen wie dem Weihnachtsmarkt, verschiedenen Flohmärkten, Cafés (z.B. Kaffeemanufaktur Martermühle) oder einer Pizzeria.

Die Gemeinde ist sehr kinderfreundlich und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Krippe/Kindergärten und Schulen (Grundschule, Mittelschule) sind bequem innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Gute ÖPNV-Verbindungen zu Realschulen und Gymnasien bestehen ebenso. Von Frühjahr bis Herbst findet jeden Samstagvormittag ein Wochenmarkt statt. Das Haus liegt ruhig in einer verkehrsarmen Seitenstraße.

Bild 11: Umgebung

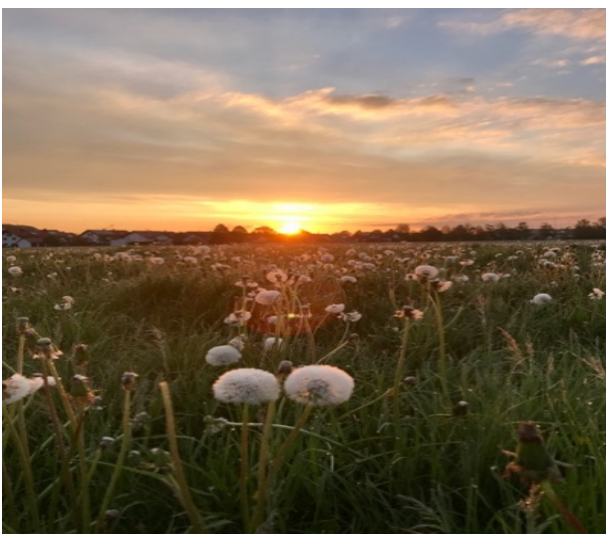


Bild 12: Rathaus Aßling



# Investition

Wohnraum im Landkreis Ebersberg ist und wird zukünftig laut Prognosen noch stärker nachgefragt. Das stärkste Bevölkerungswachstum – über 14 Prozent bis zum Jahr 2045 – sagt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Landkreis Ebersberg sowie für Freiburg im Breisgau, Potsdam und Leipzig voraus (Quelle: Immobilienmanager, 2024).

Der Landkreis Ebersberg zählt aufgrund seiner Nähe zur Metropolregion München und der hohen Nachfrage zu den gesuchten Wohnlagen Deutschlands. Familienfreundliche Infrastruktur, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten garantieren höchste Lebensqualität. Moderne, energieeffiziente Häuser im KfW-55-Standard wie dieses sichern niedrige Betriebskosten und nachhaltigen Wohnkomfort.

# Grundriss der Immobilie

Bild 12: Grundriss Kellergeschoss  
(ungefähre Angabe in m<sup>2</sup>)

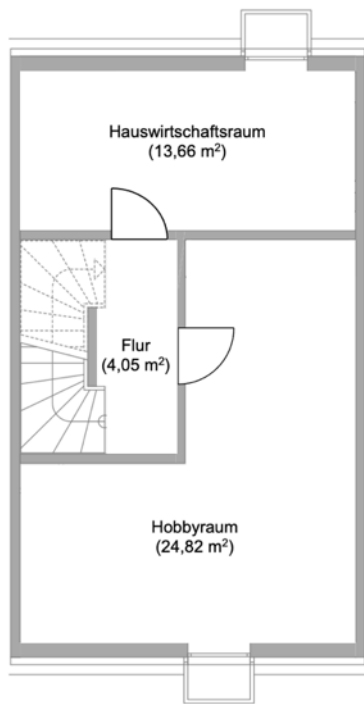
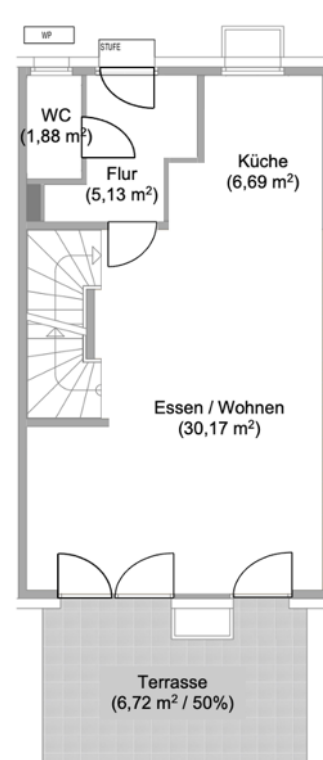


Bild 13: Grundriss Erdgeschoss  
(ungefähre Angabe in m<sup>2</sup>)



Angaben zur Terrasse laut Bauunterlagen 2019. Die Terrasse wurde jedoch baulich erweitert.

Bild 14: Grundriss Obergeschoss  
(ungefähre Angabe in m<sup>2</sup>)

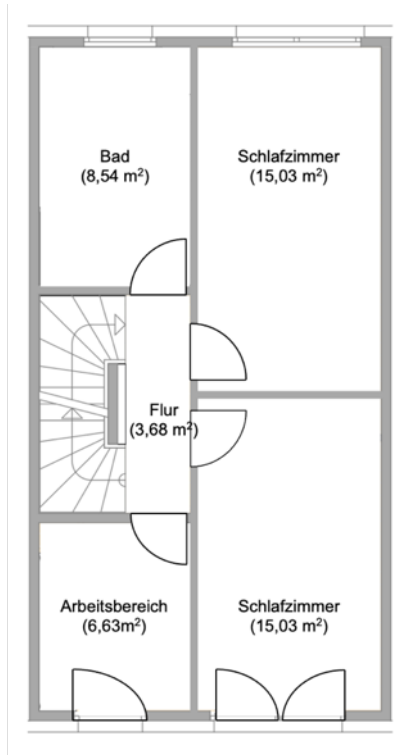
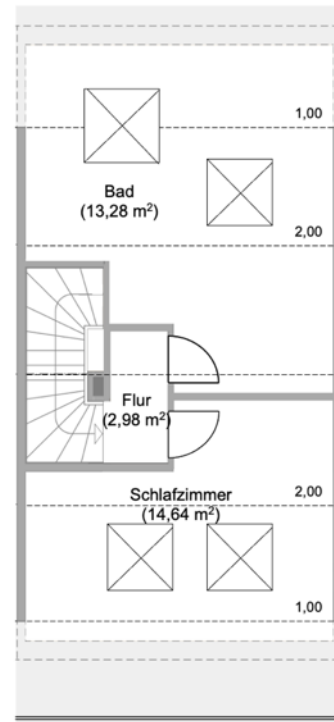


Bild 15: Grundriss Dachgeschoss  
(ungefähre Angabe in m<sup>2</sup>)



# Kontakt

M. Stabel

E-Mail: [info.hausangebot@web.de](mailto:info.hausangebot@web.de)

Tel.: 0176 - 92189347

## **Rechtshinweis**

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind mit uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatzforderungen bis zur Höhe des Kaufpreises ausdrücklich vor. Die Rechte an den Texten und Fotos/Abbildungen, liegen soweit nicht anders angegeben, bei uns.

# Überblick

Eckdaten & Energie	
<b>Baujahr</b>	2019
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+ (Energieausweis liegt vor)
<b>Energiebedarf</b>	12,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Wärmeerzeuger</b>	iDM iPUMP A 3-11 kW Luftwärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller) mit Einzelraumregler
Infrastruktur & Lage	
<b>Ort</b>	Aßling bei München
<b>Bahnhof /Entfernung</b>	Ca. 800 m zum Bahnhof – ideal für Pendler (Regionalbahn nach München)
<b>Infrastruktur</b>	Schule, Kindergärten, Ärzte, Supermarkt fußläufig
Flächen & Raumaufteilung	
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 43 m <sup>2</sup> (mit großzügigem Hobbyraum)
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>	Ca. 173 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	Ca. 169 m <sup>2</sup>
<b>Ebenen</b>	4 (KG, EG, OG, DG)
<b>Anzahl der Zimmer</b>	4 (davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer) und 1 Arbeitsbereich (abschließbares Büro)
<b>Bäder</b>	Bad 1 im Obergeschoss mit Badewanne, großzügiger Dusche und WC; Bad 2 im Dachgeschoss mit großzügiger Dusche und WC
<b>Gäste-WC</b>	1 separates Gäste-WC
<b>Küche</b>	1 Wohnküche
<b>Kellerräume</b>	1 großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Fenster; 1 Hobbyraum mit Belüftung, Fußbodenheizung und Fenster

<b>Ausstattung &amp; Besonderheiten</b>	
<b>Zustand</b>	Modern und top gepflegt Ca. 2/3 der Wohnfläche im März 2026 frisch gestrichen
<b>Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Echtholz-Parkett</b>	Echtholz-Parkett aus Eiche in allen Wohnräumen
<b>Telekommunikation und Netzwerk</b>	Glasfaseranschluss und Telekomanschluss vorhanden Flächendeckendes Gigabit-Netzwerk basierend auf Ubiquiti UniFi Technologie im ganzen Haus verlegt (WLAN über Wifi Access Points pro Stockwerk und zusätzlich 2x LAN-Anschluss pro Stockwerk)
<b>Smart Home</b>	Doorbird D2101V Video-Sprechanlage und Intercom, inklusive elektronischer Türöffner und App-Steuerung 22kW Smart-Wallbox Vestel EVC04-AC22-SLWDA-T2S mit App-Steuerung und programmierbarem Aufladen Sonnenschutz-Lamellen mit WAREMA WMS WebControl Pro App-Steuerung Einbau eines Smart Meters zum dynamischen Erfassung des Stromverbrauchs
<b>Fenster</b>	3-fach verglaste Fenster
<b>Warmwasserbereitung</b>	Zentrale Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage mit indirekt beheiztem Speicher
<b>Wasserenthärtungsanlage</b>	JUDO SOFTwell P Anlage
<b>Außenflächen</b>	
<b>Garten</b>	Von Gartendesignerin liebevoll gestalteter Innenhofgarten mit Südausrichtung, inklusive Gartenbeleuchtung, mit programmierbarer Zeitschaltuhr
<b>Garage und Stellplätze</b>	1 Garage und 2 Außenstellplätze (1 vor der Garage und 1 vor dem Haus mit Wallbox zum Aufladen für E-Fahrzeuge)
<b>Objektart</b>	
<b>Haus</b>	Reihenmittelhaus