

Exposé

Maisonette in München

**Provisionsfrei inkl. Stellplatz: 3 Zimmer Maisonette
Gartenwohnung mit Einbauküche in guter Lage**



Objekt-Nr. OM-454061

Maisonette

Verkauf: **538.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Russ

81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	313 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alles im Preis inklusive: Wohnung, Stellplatz, Einbauküche ohne Maklerprovision!

Diese charmante 3-Zimmer Maisonette Gartenwohnung befindet sich in einer sehr gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit nur 5 Wohneinheiten. Zur Ausstattung der Wohnung gehört noch ein Garten für Freizeit und Gartenarbeit mit insges. ca. 80 m² Fläche.

Die Wohnung und der Garten wurden 2020/2021 umfangreich renoviert, u.a. alle Böden, Türen, Elektroinstallationen sowie Terasse wurden erneuert.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung sowie eine hochwertige und gepflegte Einbauküche, aus dem Jahr 2021. Ein eigener Kfz-Stellplatz mit Lademöglichkeit für ein E-Auto rundet das Angebot ab.

Insgesamt bietet die Maisonette-Wohnung in Erdgeschoss und Untergeschoss eine Fläche von ca. 79 m². Der obere Bereich umfasst ca. 48 m² Wohnfläche, während die unteren ca. 31 m² zwar als Nutzfläche ausgewiesen sind, jedoch hochwertig zu Wohnzwecken ausgebaut wurden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Ausstattung

* Wohnung 2020 umfangreich renoviert: Böden vollständig gefliest, alle Türen erneuert, absperrbare Sicherheitsfenstergriffe installiert, Badezimmer modernisiert mit neuem WC und Badewanne, Erneuerung Elektroinstallationen (Sicherheitssysteme + Steckdosen), Terrassenplatten erneuert, Rasen und Beetflächen im Garten mit 8 cm neuer Erde belegt, Fußboden in kleinem Arbeitszimmer erneuert, Heizkörper lackiert

* Treppengeländer neu lackiert in 2026

* hochwertige und moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatten sowie Induktionsherd, Ofen & Spülmaschine aus dem Jahr 2021 (alle Elektrogeräte Markengeräte von Siemens)

* ein 5 m² großer Abstellraum im UG als zweites Arbeitszimmer umgebaut, kann aber auch als zweites Badezimmer umgebaut werden

* Waschmaschinenstellplatz in Waschküche

* Fahrradraum

* Garten inkl. Blumen-/Gemüsebeeten

* Stellplatz auf Gittersteinen im Garten mit Lademöglichkeit für E-Autos

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und wird ohne Makler oder sonstige Provisionsgebühren verkauft.

Sämtliche Möbel in Bildern und Zeichnungen dienen nur der Illustration und sind im Verkaufsangebot nicht enthalten. Eine Haftung bzgl. Richtigkeit und Vollständigkeit der

gemachten Angaben und Unterlagen wird ausgeschlossen. Im Zweifelsfall gelten ausschließlich im Original und in Papierform vorliegende Angaben und Unterlagen.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Der Standort ist im Stadtteil Neuperlach im Münchner Südosten in einer ruhigen Straße mit Wohngebietscharakter (ohne Verkehrslärm), bietet aber trotzdem gute Verkehrsanbindung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Einkaufszentren PEP und Perlach Plaza sind fußläufig in ca. 15 min zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch U-Bahn und Buslinien sehr gut, was schnelle Wege in die Innenstadt (nur ca. 15 min mit U5 bis Odeonsplatz, 20 min mit Bus

55 zum Ostbahnhof) ermöglicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer-1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-2



Wohnzimmer-3

Exposé - Galerie



Küche-1



Küche-2

Exposé - Galerie



Küche-3



Küche-4



Schlafzimmer-1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-2



Hobbyraum-1

Exposé - Galerie



Hobbyraum-2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Diele-1



Diele-2

Exposé - Galerie



Abstellraum



Keller

Exposé - Galerie



Treppe



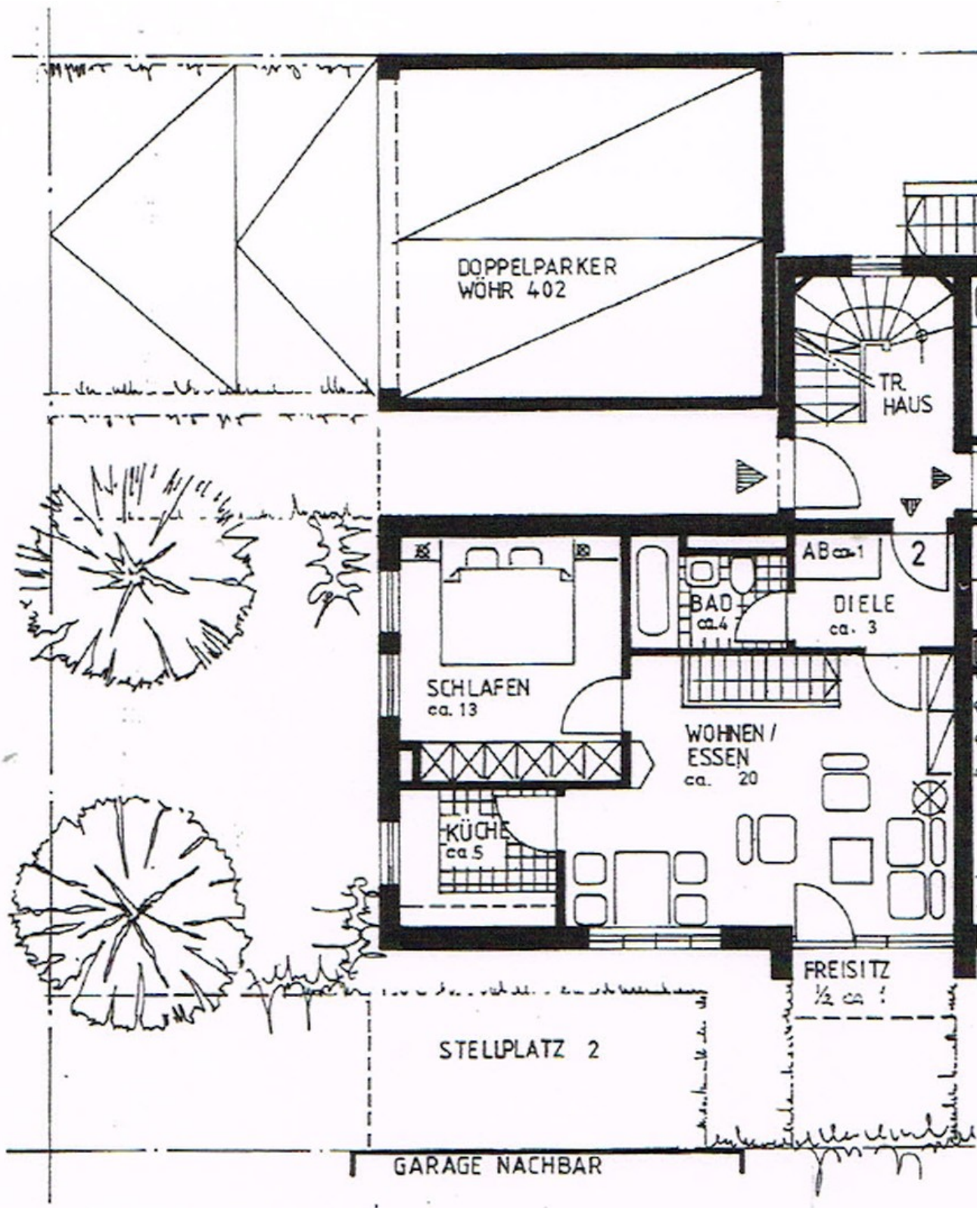
Garten-2

Exposé - Galerie



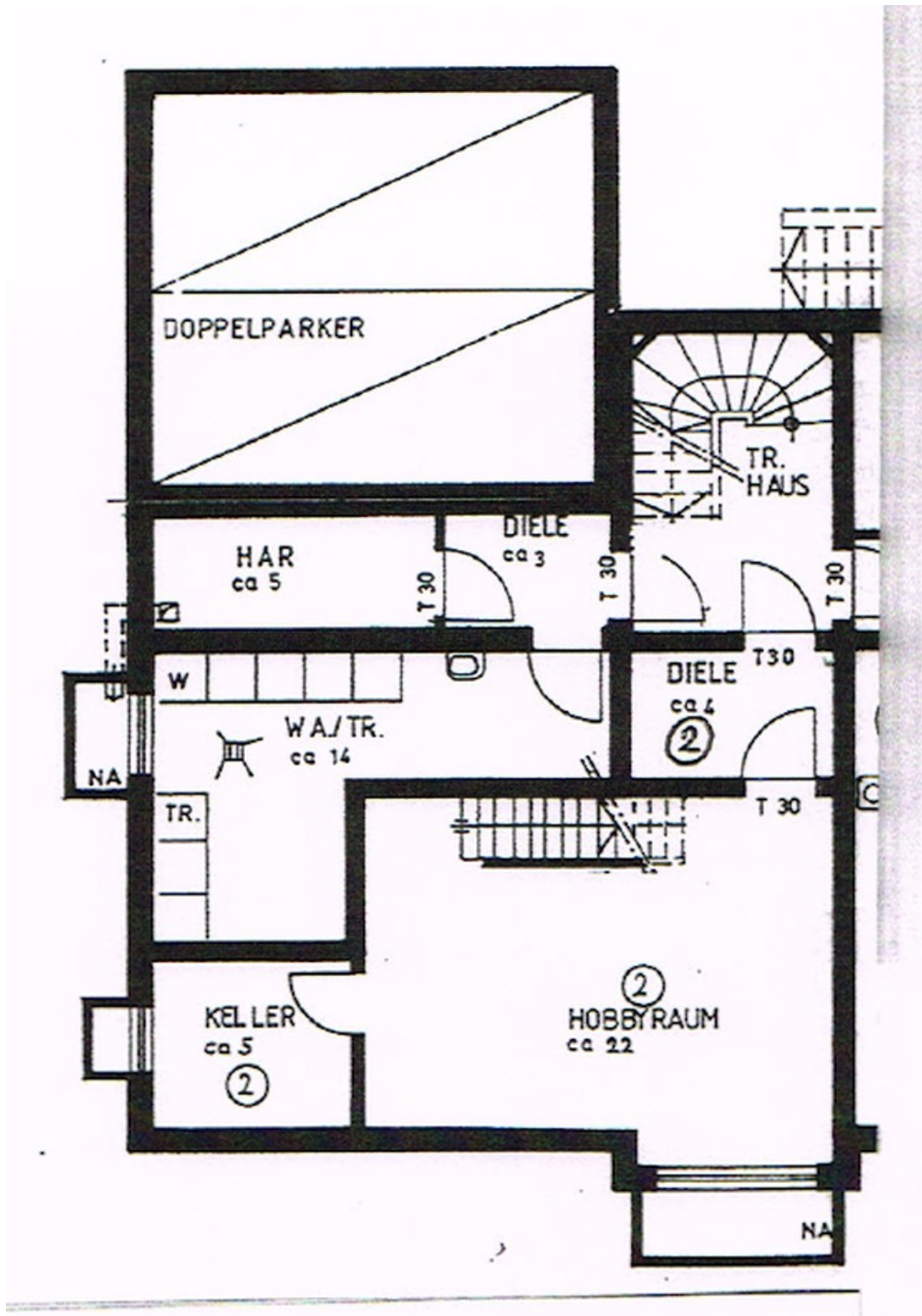
Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 11.04.2034

Registriernummer: [REDACTED]

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED]	
Gebäudeteil ²	81739 München Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1990	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	409,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 12.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

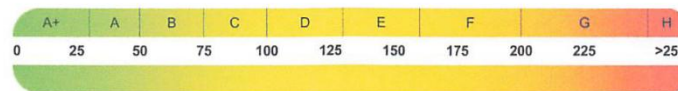
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

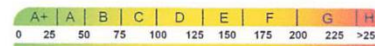
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage ⁷	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe⁸	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe⁸	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



- Effizienzhaus 40
- MFH, Neubau
- EFH, Neubau
- EFH, energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt MFH, energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Wohngebäudebestand
- MFH, energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH, energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

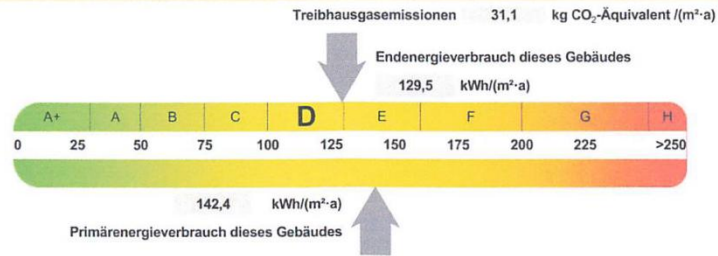
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

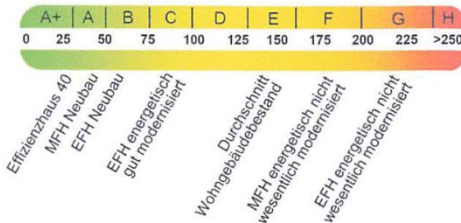
129,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	158127	44500	113627	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

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	Dach	Dämmung 18 cm WLG 030	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Außendämmung 16 cm WLG 030	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises