

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Geretsried

### Gewerbeimmobilie mit Büro & Betriebswohnung zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-458191**

### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **4.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Belma Kamenjas

82538 Geretsried  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	17,00	Garagen	1
Wohnfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Summe Nebenkosten	600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

375 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Verfügbar ab sofort

- ✓ 17 Räume insgesamt
- ✓ Büroflächen
- ✓ Betriebswohnung
- ✓ 4 Badezimmer mit Dusche
- ✓ Halle/Garage für 4 Autos
- ✓ außen-Stellplätze

Fitnessraum

- ✓ Möbeln oder Küche kann abgelöst werden

Der Preis versteht sich als warm-netto, hinzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer 19%

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in Gelting-Geretsried mit guter Verkehrsanbindung und praktischer Erreichbarkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



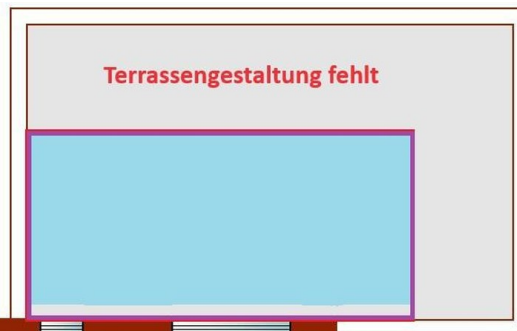
# Exposé - Galerie



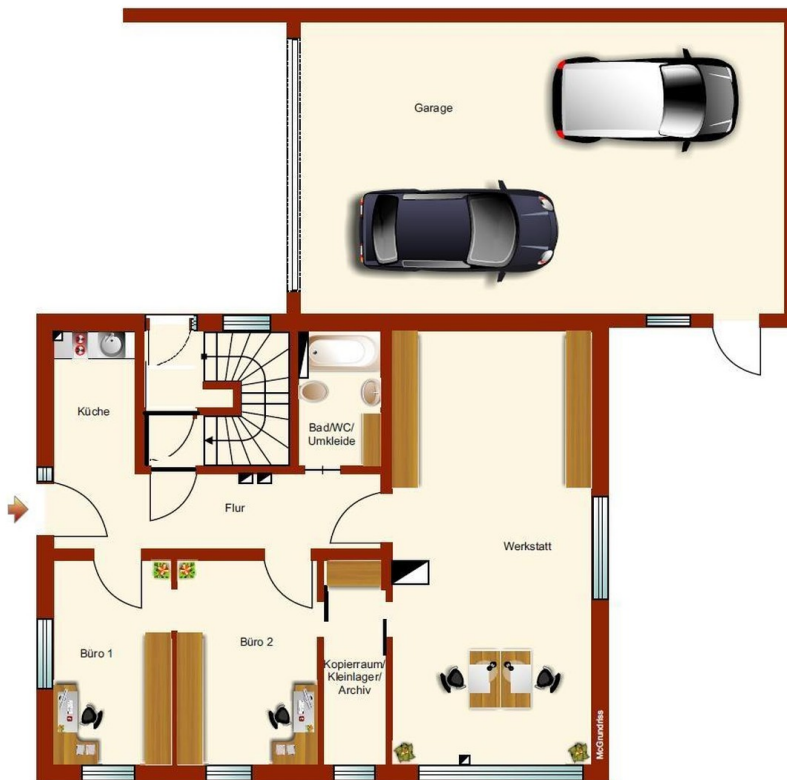
# Exposé - Galerie



Mietflächenaufstellung		4a und 4b	
	Menge		
<b><u>Lauterbachstr.</u></b>			
<b><u>Kellereschoß</u></b>			
Keller 1	5,41		
Keller 2	5,38		
Keller 3	19,94	25,32	
Hausanschlußraum	25,2		
Keller 4	12,99		
Keller 5	10,99		
Flur	7,94		
<b><u>Erdgeschoß</u></b>			
Eingang mit Flur	Fliesen	16,57	Fläche
WC+Garderobe	Fliesen	5,01	
Werkstatt	Beschicht	39,29	
Kopierraum	Fliesen	5,89	
Büro 2	Fliesen	13,12	
Büro 1	Fliesen	10,99	
			90,87
<b><u>1.Obergeschoß</u></b>			
Gästebad	Fliesen	8,18	
Flur 1	Fliesen	3,26	
Flur 2	Parkett	8,1	
Speise/vorrat	Fliesen	5,06	
Wohnen	Parkett	39,63	
Küche	Fliesen	11,52	
Büro/Gästezimmer	Parkett	19,1	
			94,85
<b><u>Dachgeschoß</u></b>			
Sauna/Fitness	Fliesen	5,15	
Flur	Parkett	9,46	
Kinderbad	Fliesen	6,22	
Elternschlafzimmer	Parkett	17,25	
Elternbad	Fliesen	12,63	
Kinderzimmer 1	Parkett	12,55	
Kinderzimmer 2	Parkett	12,55	
Freisitz 50%	Fliesen	5,35	
Terrasse 25%	Fliesen	6	
			87,16
Wohn/Bürofläche	Lauterbachstr.4b	272,88	m²
Garage	Lauterbachstr.4b	65,9	m²
Halle 1	Lauterbachstr.4a	214	m²
Büro	Lauterbachstr.4a	36	m²



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Vorschau (Ausweis nach § 12 GEG) **2**

**Energiebedarf**

Trübungsmissionen 11,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **33,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **33,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** **23,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil am Pflichtleistungsbedarf
Solare Strahlungsenergie	12,8 %	89,2 %
Geothermie und Umweltwärme	19,3 %	102,1 %
Summe	32,1 %	203,3 %

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten, Anteil der Pflichtleistung:  %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG basiert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen, auf den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die Raumtemperaturen oder die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen zulassen. Die angegebenen Werte sind nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1. Wärmefaktor 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2. nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
3. nur bei Neubaus  
4. EPB: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holzwerkstatt Böhmer AG, Energieberater 16009 507/PLS 12/22