

Exposé

Terrassenwohnung in Grafing

5 Zimmerwohnung mit großer Dachterrasse in Grafing



Objekt-Nr. OM-475070

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Thea Emberger

Elkofener Weg 23
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.000 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	126,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, schöne Dachterrassenwohnung über 36 qm (Süd-Ost-West-Lage) erstreckt sich über OG und DG, sowie einem weiteren Westbalkon inmitten der Natur in Grafing -Schammach (Ortsteil von Grafing). Sie liegt in einem kleinen 4-Fam.-Haus.

Einzelgarage 100 € ist nicht in der Kaltmiete enthalten. In allen Wohnräumen ist Telefon-, Fernseh- bzw. DSL-Anschluss möglich.

Zusätzlicher antiker Kaminofen steht im Wohnzimmer - siehe Fotos

Ausstattung

Fußbodenheizung, Schlafzimmer mit Eichenparkett ansonsten helle Fliesen im Küchen-, Bad- und Gangbereich verlegt. In der Wohnung befindet sich eine Küche, die übernommen werden könnte. Die Waschmaschine befindet sich im Bad OG.

Treppenhaus und Vorräume mit Granit (Bodenbelag) und Edelstahlhandlauf am Treppengeländer. Es wäre auch möglich die Wohnung Teilmöbliert zu übernehmen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Da uns ein gesundes und angenehmes Miteinander im Haus sehr wichtig ist, wird die Wohnung ausschließlich an Nichtraucher und ohne Hund vergeben.

Irrtum bleibt vorbehalten.

Lage

Grafing bei München, eine idyllische Stadt im Landkreis Ebersberg, liegt etwa 32 Kilometer südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt. Die Lage in der Metropolregion München bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Grafing ist hervorragend angebunden: Über die Bundesstraße B304 und die nahegelegene Autobahn A94 ist München in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen die S-Bahn-Linie S4 und die Regionalbahn für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie nach Rosenheim und Salzburg (ca. 15 Min - München Ost bzw. ca. 15 Min. Rosenheim), was Grafing zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht. Viele Schulen sowie Freizeitgestaltungen (gr. Freibad, Seen, Rad- und Waderwege, usw.) werden hier geboten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick vom Dachgeschoss

Exposé - Galerie



gr. 36 qm Dachterrasse



Südostseite

Exposé - Galerie



Teilweise Bergblick



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Südseite - Dachterrasse



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



antiker Jugendstilkaminofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Büro im DG - Westseite



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flur im OG



Flur im DG

Exposé - Galerie

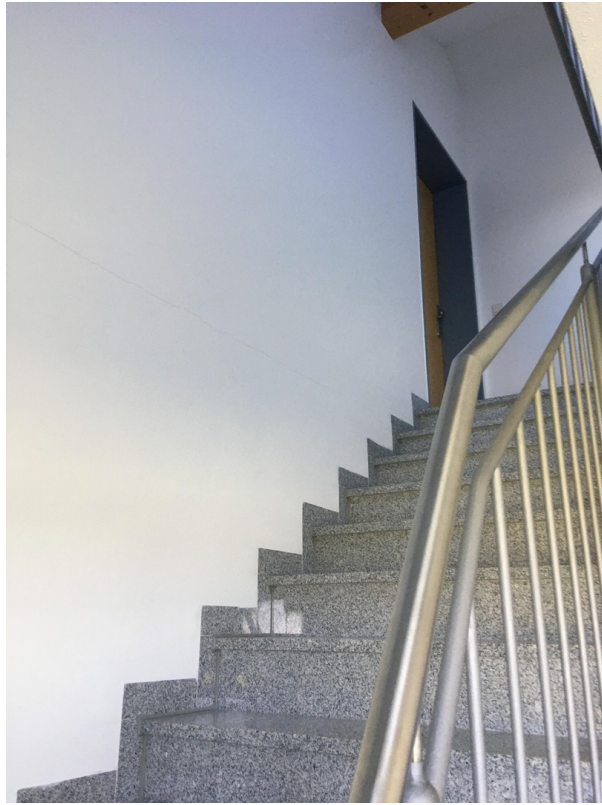


Bad im OG



Bad im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Innentreppe

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Obergeschossplan
3. Dachgeschossplan
4. Kellergeschossplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 01.04.2036

Registriernummer: BY-2026-006315723

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Elkofen Weg 23 Fl. Nr.: 628/62 85567 Grafing-Schammach		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus (4 WE)		
Baujahr Gebäude ³	2007		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	599,8 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (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 beigelegt (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)

Ziegelsysteme Michael Kellerer GmbH & Co. KG
Stefan Strohmayer Dipl. Ing. (FH)
Ziegeleistraße 13
82281 Egenhofen

Unterschrift des Ausstellers

ZIEGELSYSTEME
MICHAEL KELLERER GMBH & CO. KG
Ziegeleistraße 13
82281 Egenhofen / Otterweikertshofen
Tel. 08145 / 9 23-0

Ausstellungsdatum 02.04.2026

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

für Wohngebäude

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

BY-2026-006315723

2

Treibhausgasemissionen	19,6	kg CO ₂ -Äquivalent /(m ² ·a)
------------------------	------	---

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

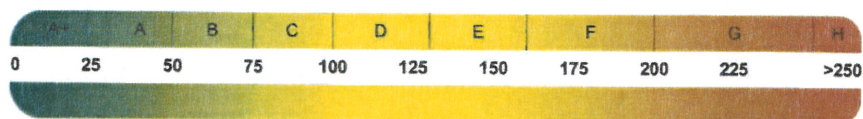
BY-2026-006315723

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



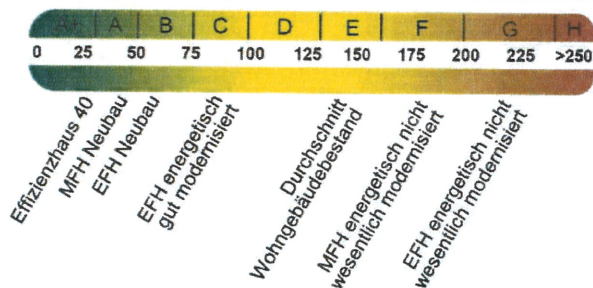
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ 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.

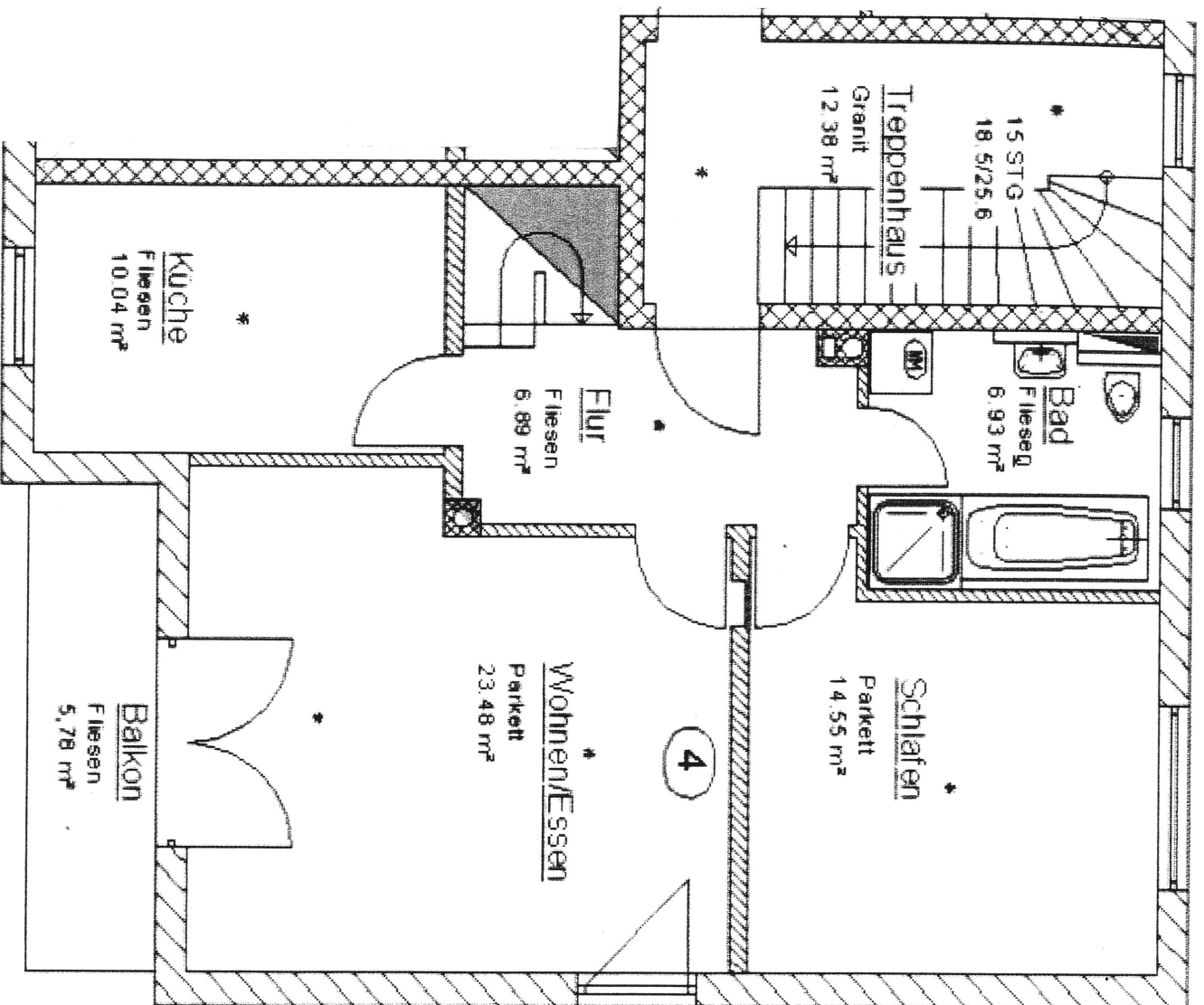
Erläuterungen zum Verfahren

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.

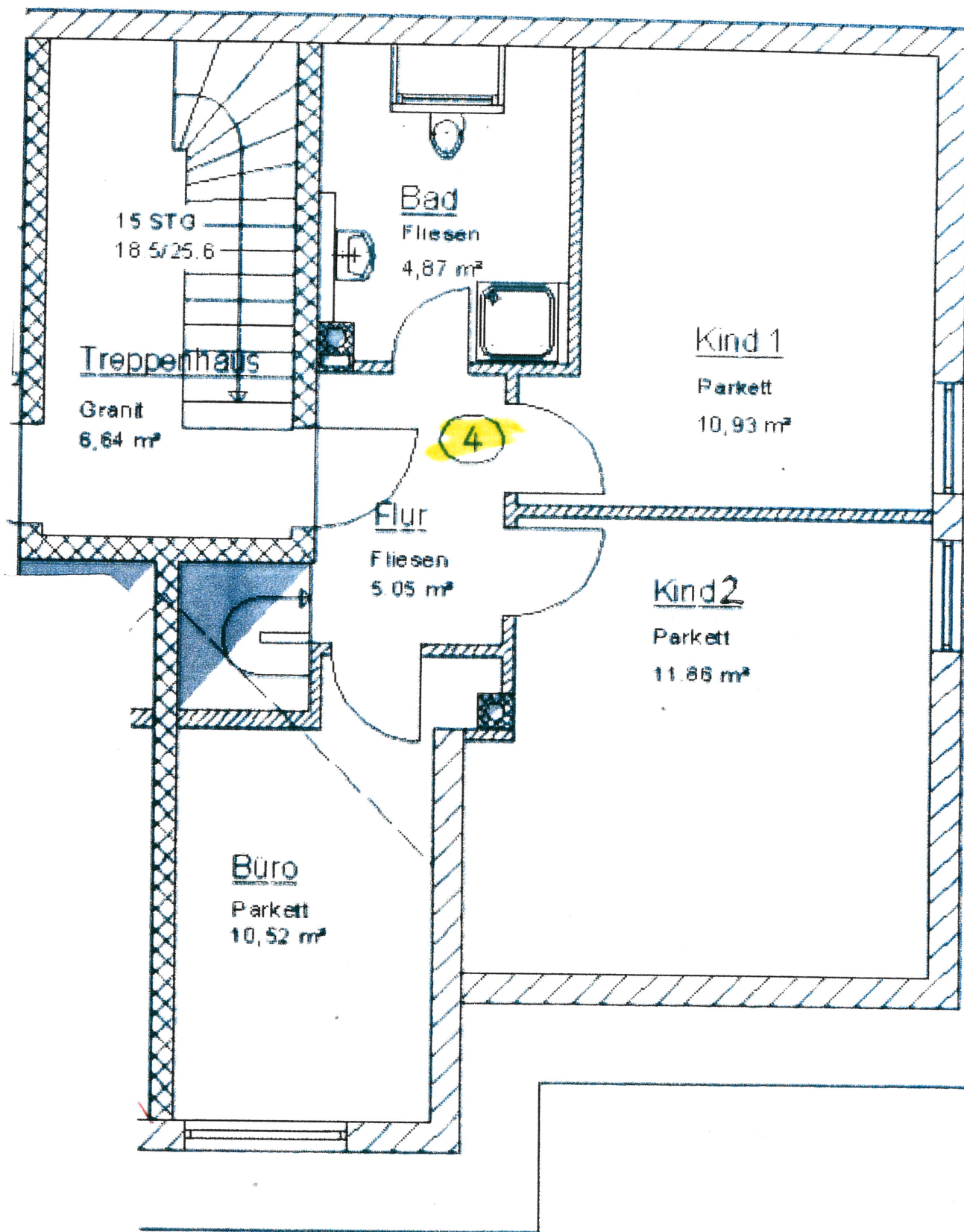
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Terrasse
Pflaster
35,92 m²



Westen

