

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Barrierefreies vollmöbliertes City-Apartment, BJ 2013,
energieeffizient, Toplage Ludwigvorstadt**



Objekt-Nr. **OM-282466**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **483.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Schmitt

Paul-Heyse-Strasse 33h
80336 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,30 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses helle, absolut ruhig gelegene 1-Zimmer Apartment mit 40,3 qm Wfl. befindet sich im Erdgeschoss eines 2013 errichteten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage in der Ludwigsvorstadt und ist stilvoll möbliert. Die gesamte Anlage wurde in wertbeständiger und moderner Architektur errichtet.

Hier bietet sich einem Investor eine sehr attraktive Kapitalanlage in gefragter Umgebung – mit durchwegs sehr guten Renditen, auch in Zukunft. Selbstverständlich eignet sich die Wohnung auch zum Selbstbezug – ab 31.05.2024.

Das Apartment ist seit 10 Jahren lückenlos vermietet, die monatliche Miete beträgt zur Zeit 1.640,00 €.

Zu dem Apartment gehört ein Sondernutzungsrecht am Garten/Terrasse direkt vor dem Haus.

Über die eigene Hauseingangstür gelangen Sie in den großzügigen, gefliesten Dielenbereich inklusive Einbauschränk und Garderobe mit Sitzmöglichkeit. Von hier aus fällt der Blick direkt in das geschmackvoll eingerichtete Apartment, das durch die offene Gestaltung überzeugt.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der zum Preis von 35.000 € mit erworben werden muss.

Raumaufteilung

Voll möbliertes 1-Zimmer-Apartment mit offener Küche, Bad und Stauraum.

Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum, sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage. Zur Tiefgarage und den Kellerräumen gelangt man über ein Treppenhaus mit Aufzug.

Ausstattung

Das modern ausgestattete City-Apartment hat eine offene Einbauküche welche durch einen Tresen den Wohn- und Schlafbereich mit bequemem Boxspringbett abgegrenzt. Mit Ausrichtung zum Innenhof ist das Apartment ruhig und ungestört gelegen, große Fenster durchleuchten den gesamten Wohnraum. Das großzügige Duschbad mit Vollglas-Duschkabine verfügt über eine Waschmaschine sowie einen Trockner.

Dieses herrliche Apartment ist mit hochwertigem Nussbaum-Echtholzparkett und Fliesenboden sowie einer Fußbodenheizung und teils elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Hier fehlt es an nichts – sämtliche Möbel und Einrichtungsgegenstände sind vorhanden und werden durch eine stilvolle Dekoration ergänzt.

Das eigene Kellerabteil im Untergeschoss rundet mit zusätzlichem Stauraum das Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Kontaktaufnahme erfolgt über E-Mail. Bei Interesse muss ein Besichtigungstermin frühzeitig vereinbart werden, da die Wohnung momentan vermietet ist.

Lage

Die sehr zentrale Lage des Apartments im Dreieck zwischen Hauptbahnhof, Stachus und Oktoberfestgelände überzeugt vor allem durch seine Vielfältigkeit und die kurzen Wege.

Das Freizeitangebot ist umfangreich, nahegelegene Grünflächen und Parks sowie Cafés, Bars und Restaurants lassen keine Wünsche offen. Der Bavariapark oder die Theresienwiese bieten den Anwohnern Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die gleichzeitige Lage mitten in der City machen das Stadtviertel zu einer sehr beliebten Wohngegend.

Kurze Entfernungen zu allen öffentlichen Verkehrsmitteln und eine perfekte Infrastruktur runden die Attraktivität der Lage ab: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- U-Bahn: 5 Min. zu Fuß (U4/U5 Theresienwiese)
- S-Bahn: 6 Min. zu Fuß (alle Richtungen)
- Straßenbahn: 6 Min. zu Fuß (18, 19, 29, N19)
- Hauptbahnhof: 6 Min. zu Fuß
- Busbahnhof ZOB: 15 Min. zu Fuß

An das Straßenverkehrsnetz ist man zudem bestens angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

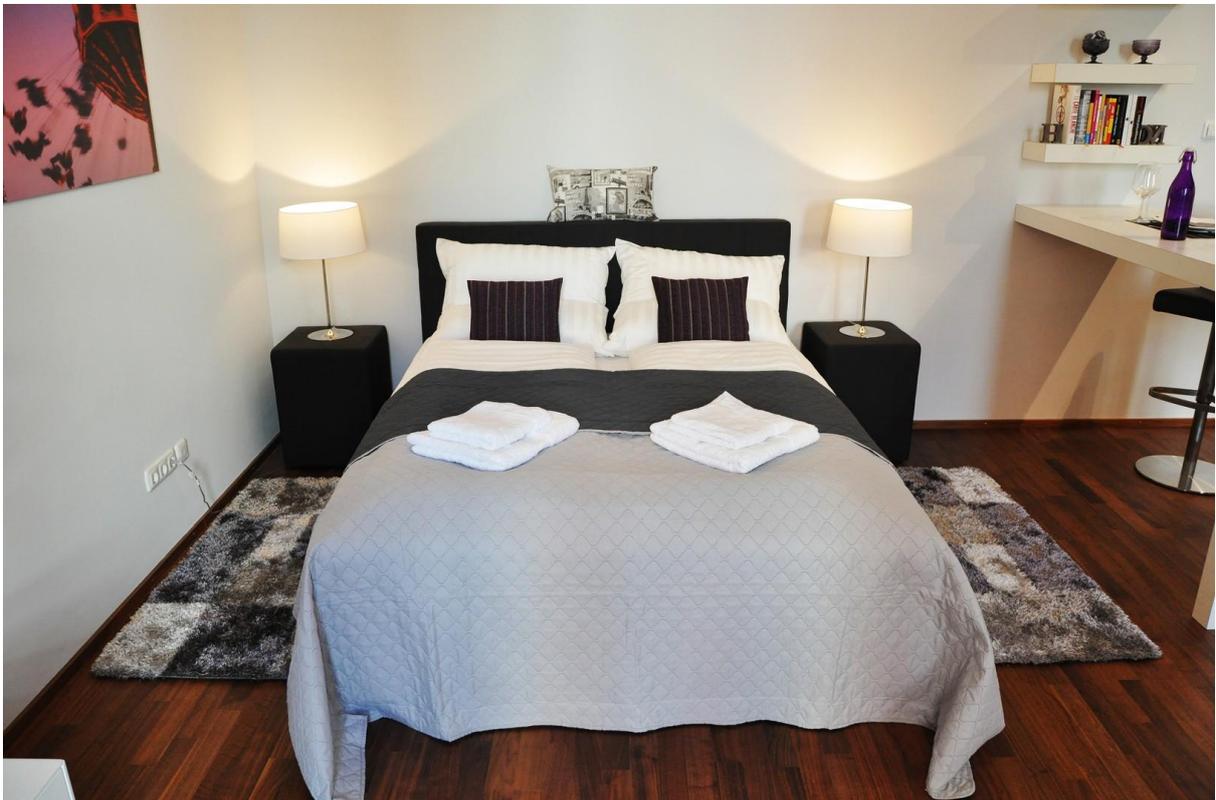


Relax-Bereich

Exposé - Galerie



Eingang EG barrierefrei



Großes Boxspringbett

Exposé - Galerie



Wohnen. Lesen. Fernsehen.

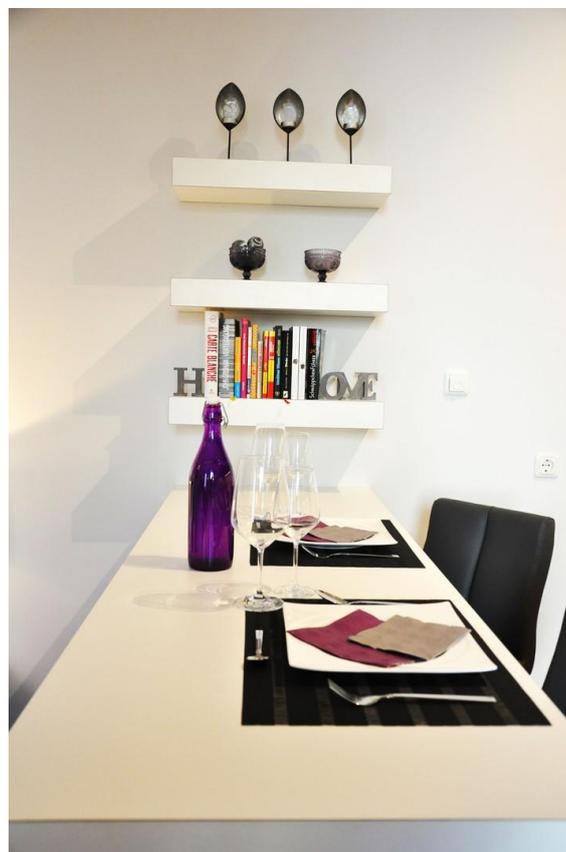


Schlaf- und Fernsehbereich

Exposé - Galerie



Schlafen. Essen. Kochen.



Tresen als Trennelement

Exposé - Galerie



Duschbad mit WM + Trockner



Modernes Bad + großer Spiegel

Exposé - Galerie

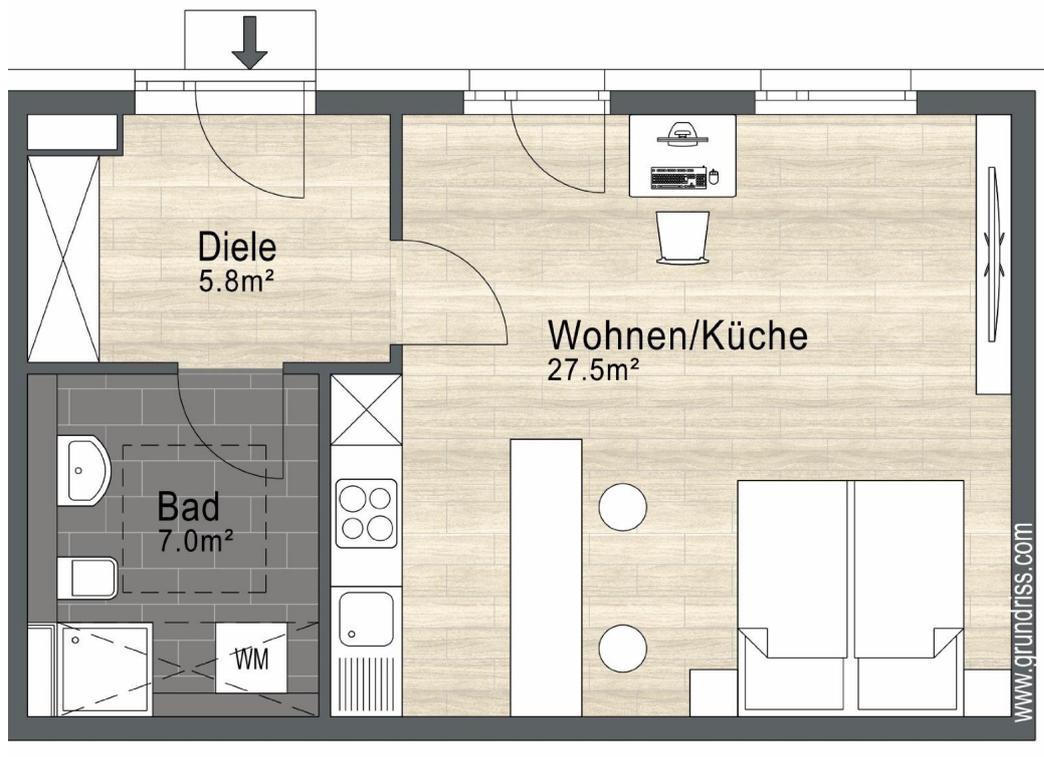


Zugang zur Wohnung



"Die Nowelle"

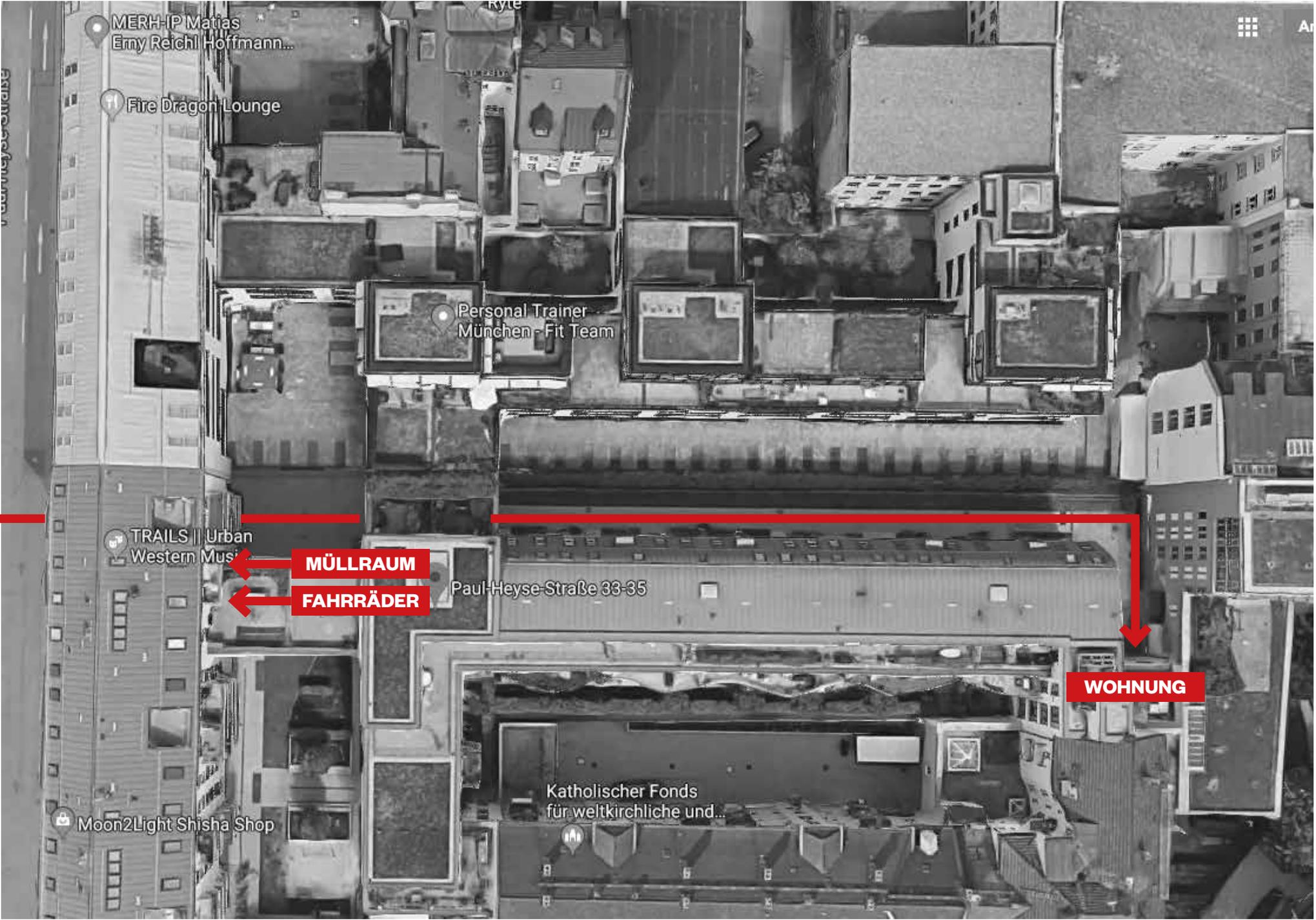
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan City-Apartment
2. Energieausweis

PAUL-HEYSE-STRASSE 33



MERHIP Matias
Emy Reichl Hoffmann...

Fire Dragon Lounge

Personal Trainer
München - Fit Team

TRAILS | Urban
Western Music

MÜLLRAUM

FAHRRÄDER

Paul-Heyse-Straße 33-35

WOHNUNG

Moon2Light Shisha Shop

Katholischer Fonds
für weltkirchliche und...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.01.2024

1

Gebäude

Gebaudetyp	Wohngebäude			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Paul-Heysel-Str. 31a/33, 80336 München			
Gebäudeteil	Rückgebäude C/D/E/F			
Baujahr Gebäude	2012/2013			
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013			
Anzahl Wohnungen	42			
Gebäudenutzfläche (A _N)	5.393 m ²			
Erneuerbare Energien				
Lüftung	Lüftungsanlage			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 Energiebedarfs 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 überschlägige Vergleiche ermöglichen (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

Dipl.-Ing. Th. Werner
b|plan Blankenhagen GmbH & Co. KG
Unterer Flurweg 18
82402 Seeshaupt

09.01.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

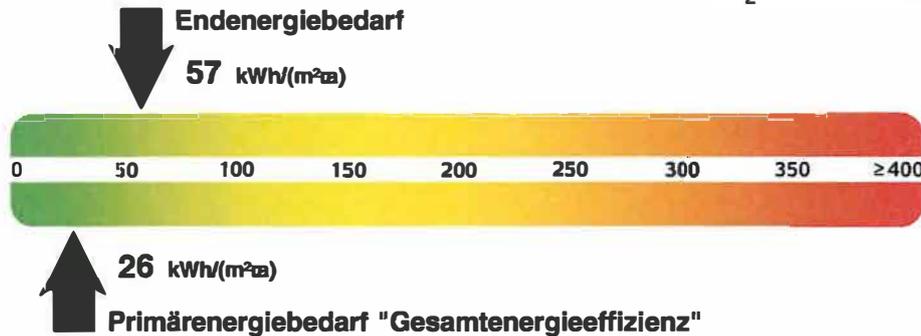
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Paul-Heyse-Str. 31a/33, 80336 München
Rückgebäude C/D/E/F

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ 0 [kg/(m²a)]



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 26 kWh/(m²·a) Anforderungswert 62 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Fernwärme Stadt München	31,7	22,5	0,0	54,2
	0,0	0,0	0,0	0,0
Hilfsenergie Strom	0,5	0,6	1,3	2,4

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

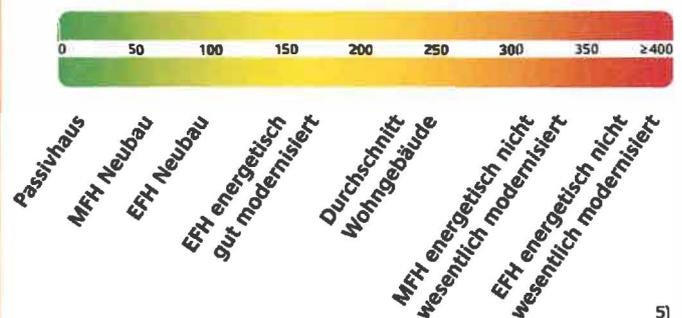
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



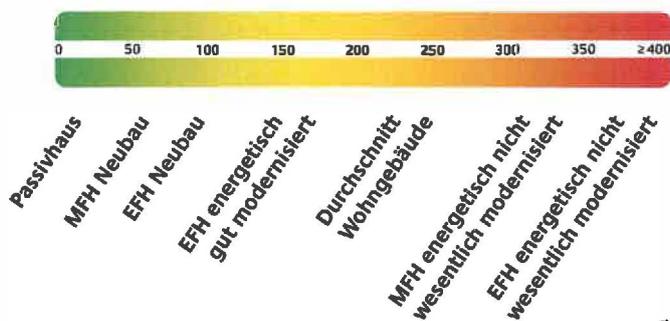
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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/(m²·a) 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.

1) 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 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 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 eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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 ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 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.

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“).