

## **Stilvoll renovierte 3-Zimmer Wohnung in begehrter Lage**



**Leben in Bogenhausen–Denning**

## ECKDATEN:

• Wohnfläche:	ca. 80 m <sup>2</sup>
• Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>
• Baujahr:	1985
• Renovierung der Wohnung:	2024
• Zimmer:	3
• Schlafzimmer:	2
• Badezimmer/WC:	2
• Garage:	1 Tiefgaragenstellplatz (ebenerdig)
• Keller:	Kellerabteil (ca. 5 qm) Fahrradkeller, Waschraum
• Hausgeld:	€ 255 p.M.
• Kaufpreis:	€ 695.000,00 zzgl. € 35.000 für TG-Platz
• Käuferprovision:	3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese stilvoll und aufwendig renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Süd-West-Balkon befindet sich im 3. OG einer sehr gepflegten Wohnanlage auf einem parkähnlichen Grundstück in attraktiver Lage in Bogenhausen-Denning.

Sie ist zum Selbstbezug- z.B. für eine kleine Familie- ebenso geeignet, wie als sichere und lohnende Kapitalanlage für Investoren/ Anleger!

Ausgestattet mit hochwertigem geöltem Eichen-Dielenboden, Design-Einbauküche, Armaturen in klassisch modernem Bauhaus-Design, großformatige Feinstein-Fliesen, Farb- und Lichtkonzept und vieles mehr besticht diese Wohnung durch Eleganz und Funktionalität.

Die hochwertige und liebevolle Renovierung lässt diese besondere Wohnung in Punkto Stil und Gestaltung in ganz neuem Glanz erstrahlen. Die individuell steuerbare Beleuchtung in allen Räumen, die warme Wand-Farbgebung sowie der hochwertige Naturholzboden ergeben dieses unvergleichbare Wohlfühl-Ambiente.

Auch die umfangreiche, moderne Ausstattung der Wohnung (siehe Aufstellung unter Details) lässt somit keine anspruchsvollen Wünsche offen.

## **DETAILS**

### **Renovierung:**

- Renovierung durchgeführt durch deutsche Fachfirmen
- Verwendung von Markenprodukten
- Erstbezug nach Renovierung
- In die Bestandssubstanz wurde nicht eingegriffen.

### **Ausrichtung Balkon:**

- Süd-/West-Ausrichtung
- Wintergarten mit Voll-Verglasung zum Öffnen
- Stromanschluss
- Außenbeleuchtung

### **Innenräume (Deckenhöhe über 2,50 m):**

- Landhausdiele Real Wood Eiche geölt (BioSilent Öl), Deutscher Hersteller
- Sortierung: Elegant, Nutzschiene: 3,5 mm
- Weiße Sockelleisten klassisch modern
- Fenster Kunststoff (innen weiß, außen braun) überarbeitet mit Design-Bauhausgriffen in Chrom
- Türen weiß mit Design-Bauhausgriffen in Chrom
- Elektrische Rollläden
- Schalterdesign „Busch Jäger“ Futura Linea Studio weiß
- Heizkörper „Kermi“ und „Arbonia“
- Modernes Lichtkonzept individuell einstellbar

### **Bäder:**

- Edles, modernes Feinsteinzeug zeitlos in sandfarben und anthrazit
- Fliesen im Format 30 x 60 (Wand) und 60 x 60 (Boden)
- Sanitär (Waschbecken, Toilette, Badewanne, Dusche): Marken-Hersteller
- Garnituren von „hansgrohe“ und „Geberit“
- Heizungshandtuchhalter

### **Küche:**

- Einbauküche mit Marken Geräten

### **Gebäude:**

- Aufzug
- Kellerabteil, Waschraum, Fahrradraum, Tiefgarage (ebenerdig, kein Duplex)



**Wohnzimmerbereich mit voll verglastem Wintergarten-Balkon  
Visualisierung/ Einrichtungsbeispiel**





**Stylische Einbau- Küche mit Markenprodukten  
Farbgebung der Oberflächen auf Wunsch veränderbar!**



**Großzügiger heller Flur**



**Modernes Master-Bad mit Badewanne**



**Extra Gäste -WC**



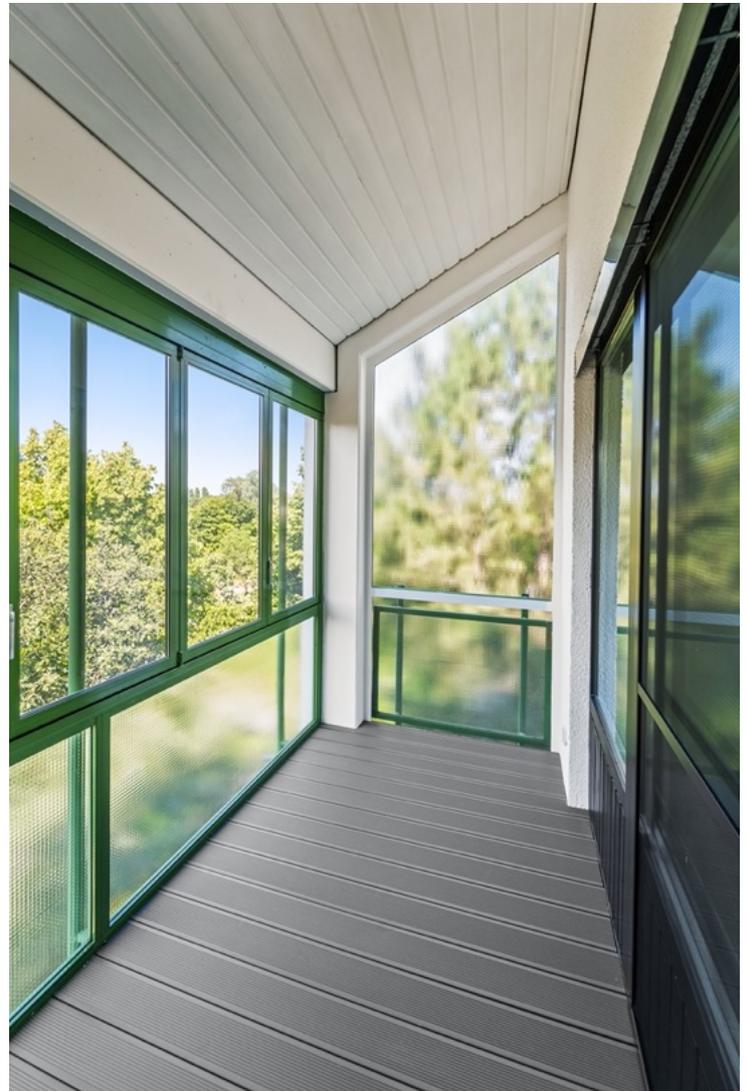
**Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne**



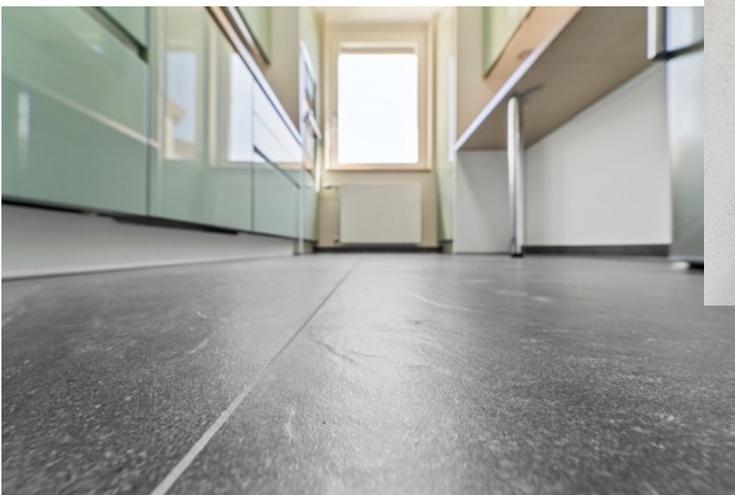
**Helles Kinderzimmer zum Innenhof**



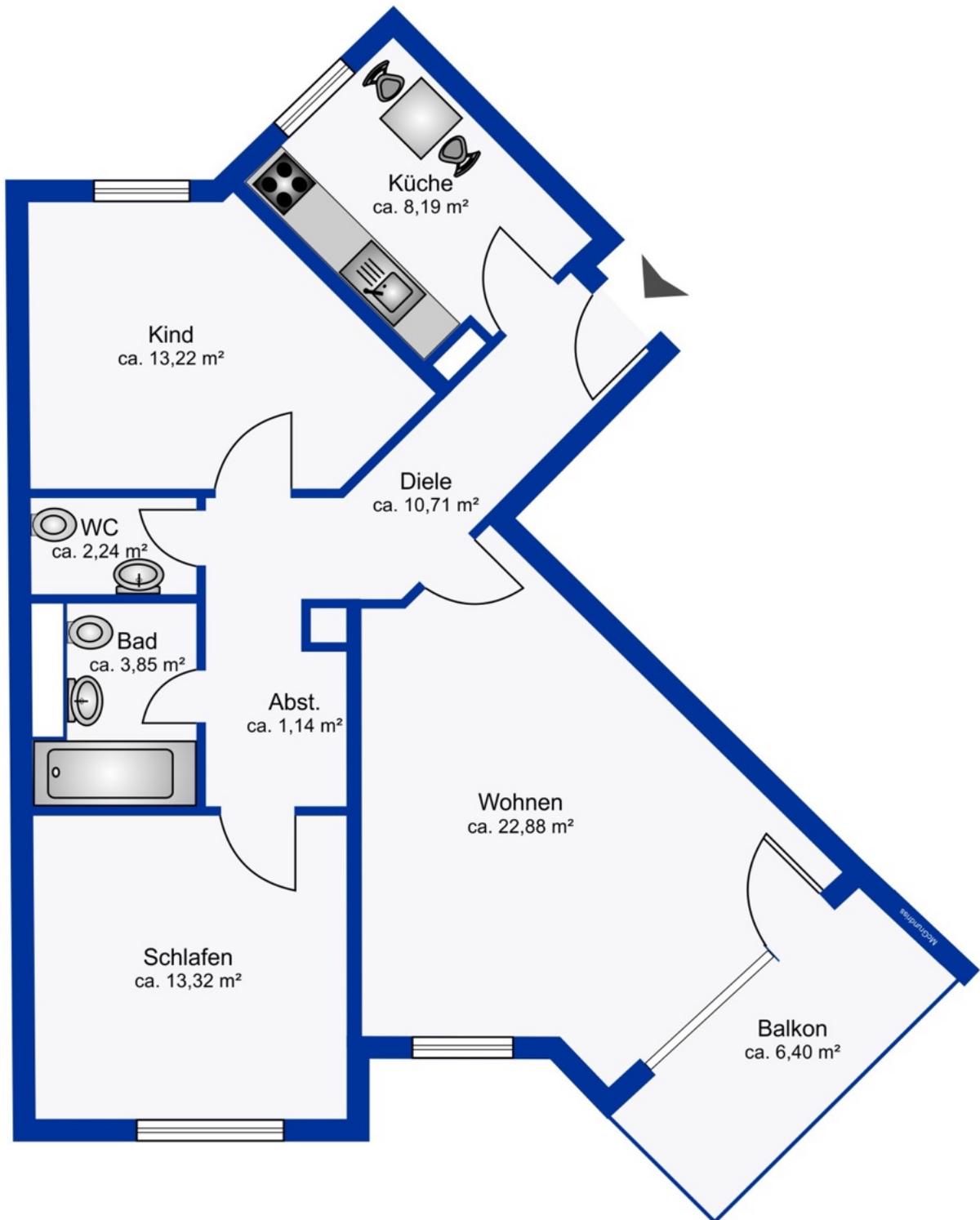
**Wintergarten –Balkon- Komplett zu öffnen**  
**Visualisierung/ Einrichtungsbeispiel**



**Wintergarten/ Süd-West-Balkon**



**Impressionen hochwertiger Details und Materialien**



**Grundriss Wohnung**



**Wunderschöne gepflegte parkähnliche Anlage mit ruhigem und sicherem Innenhof**

## LAGE:

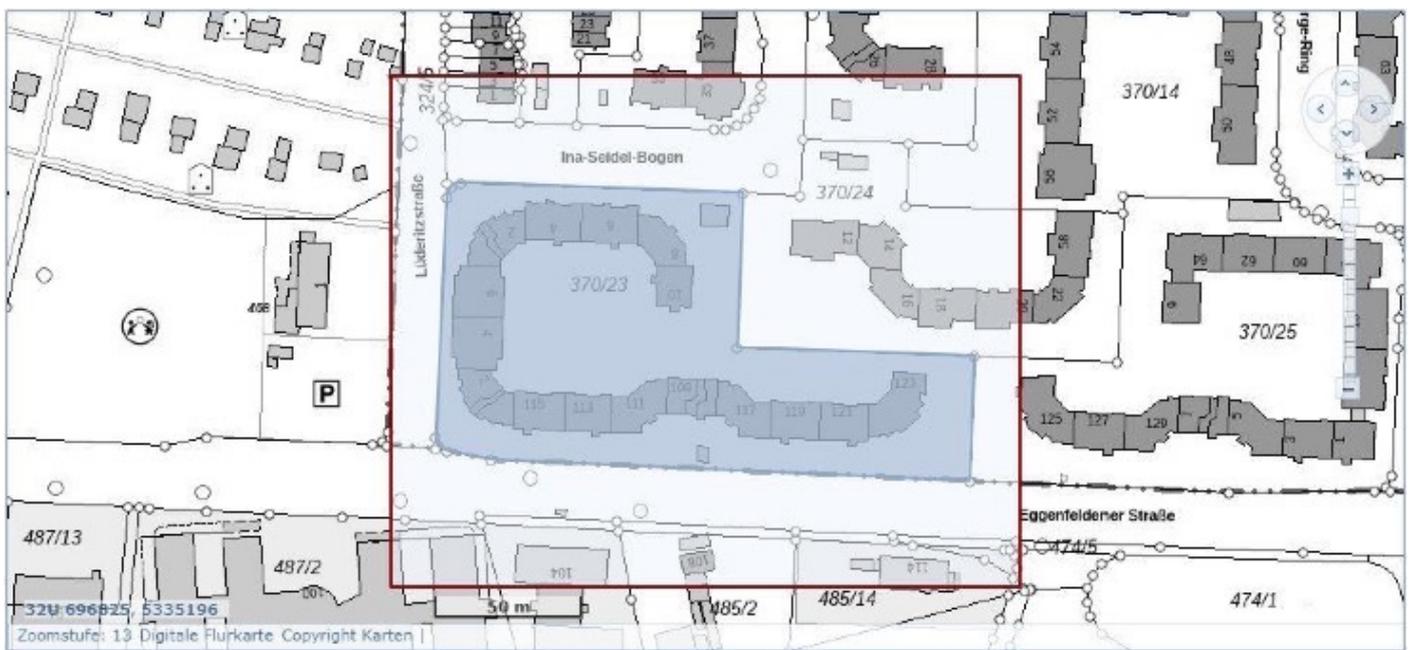
Der **Zamilapark** im Stadtteil Bogenhausen liegt zwischen der Lüderitzstraße, dem Denninger Anger, der Bahnstrecke zum Münchner Flughafen sowie der Eggenfeldener Straße. Der Zamilapark ist etwa 13 Hektar groß und beherbergt die Siedlung Zamilapark. Diese wurde in der Zeit zwischen 1983 und 1991 von der Bayerischen Hausbau errichtet; die Architekten waren Bernd Obersteiner und Architekturbüro Wiegelt & Partner München.

Im Zentrum der Wohnanlage Zamilapark befinden sich überwiegend Mietwohnungen, umrandet von Reihen- und Wohnhäusern, die sich im Privateigentum befinden. Hier handelt es sich vor allem um Beton- und Ziegelbauten mit Putzfassade, Sattel- und Walmdächer, Balkone und Dachgauben zeigen die Häuser im Stil der 80er Jahre. Dennoch wurde bei den Grundstücken auf die Nutzung der Familien mit Kind geachtet.



**Der Zamilapark wurde im Jahr 1990 als schönste Grünanlage von Bayern ausgezeichnet.** Er enthält einen Geologie-Garten mit bemerkenswerten Gesteinsarten, eine Sportanlage sowie den Zamila See. Dieser ist ein naturnahes Biotop, welches zahlreiche Tiere beheimatet. Der Zamila See ist an den meisten Stellen dicht bewachsen und nur an einigen Stellen zugänglich.

Im Winter kann der See, wenn das Eis dick genug ist, zum Stockschießen oder Schlittschuhlaufen genutzt werden. Ein naher Biergarten lädt zum Verweilen ein.



Flurkarte Zamilapark

## ENERGIEKENNWERTE:

Kennwerte gemäß EnEV 2014:

Art des Energieausweises:  
 Endenergieverbrauch:  
 Wesentlicher Energieträger für Heizung:  
 Energieeffizienzklasse:  
 Baujahr:  
 Energieausweis erstellt:

Verbrauchsausweis  
 82,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Erdgas E  
 C  
 1985  
 23.08.2018, gültig bis 22.08.2028

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **22.08.2028** Registriernummer<sup>2</sup> **BY-2018-002146432**

1

Gebäude	
Gebaudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Lüderitzstraße 2, 81929 München
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 97486
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1985
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2009
Anzahl Wohnungen	11
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	920,4 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillich) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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 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:  
  
 BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
 i.A. Dipl.-Ing. (FH) Paul Czernbor  
 Aidenbachstraße 40, 81379 München

23.08.2018  
 Ausstellungsdatum

  
 Unterschrift des Ausstellers

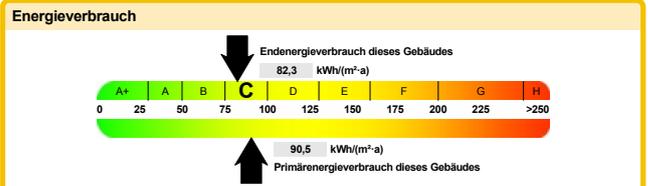
<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## 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-2018-002146432**

3

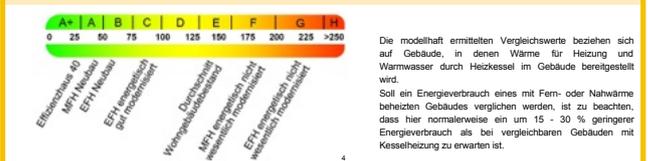


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **82,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017		Erdgas E	1,10	230807	46321	184486	0,98
01.01.2015	31.12.2017		Leerstandzuschlag	1,10	125	125	—	

### Vergleichswerte Endenergie



### 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<sub>n</sub>) 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus