

# Exposé – Moderne 4-Zimmer-Wohnung in München Allach

---

## Objektbeschreibung

Unsere 96m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen durchdachten Grundriss und liegt in einer ruhigen, autofreien Sackgasse.

## Ausstattung

Offene Küche mit Miele-Geräten und Granit-Arbeitsplatte, zwei Badezimmer, Fußbodenheizung, Eichenparkett, Handtuchheizkörper sowie umlaufende Balkone und eine große Terrasse mit schönem Ausblick ins Grüne.

## Lage

München Allach, ca. 5 Minuten zur S-Bahn Karlsfeld (10-Minuten-Takt), ca. 20 Minuten zum Marienplatz. Ruhige, grüne Umgebung mit hohem Erholungswert mit Wald und Badeseen in der Nähe. Schneller Anschluss zur Autobahn.

## Einkaufsmöglichkeiten

Edeka mit Bäckerei direkt neben dem Haus. Lidl, REWE und Aldi sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## Für Familien mit Kindern

Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium fußläufig erreichbar. Schöne Spielplätze in der Umgebung.

## Energie

Energieeffizienzklasse A+ (Wärmepumpe und Gas laut Energieausweis).

## Kaufpreis

830.000 € für die Wohnung zzgl. 20.000 € für den Tiefgaragenstellplatz. Ein zweiter Stellplatz kann für 40 € monatlich gemietet werden.

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Bitte keine Makleranfragen. Es werden nur seriöse Anfragen mit Kaufabsicht beantwortet. Wohnung wird spätestens im Dezember 2026 frei.

## Kontakt

Per e-mail [jevgen.marina@gmail.com](mailto:jevgen.marina@gmail.com)









14. Juni 2026 11:11 AM



14. Juni 2026 11:13 AM



14. Juni 2026 11:13 AM

KI-generierter Inhalt



14. Juni 2026 11:16 AM



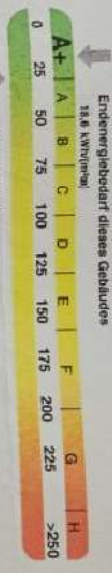
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §9 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **18,6 kWh/m²a** (bei: Heizwertenergie wurde befragt am...)

2

Energiebedarf **10 kWh/m²a** CO<sub>2</sub>-Emissionen **3**



**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
18,6 kWh/m²a

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
20,7 kWh/m²a

RF: Primärenergie übertragener vorteilhafter Verfahren  
 Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4108-10  
 Verfahren nach DIN V 4108-9  
 Heizwert nach § 9 Absatz 9 EnEV  
 Verfahren nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
(Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)  
18,6 kWh/m²a

**Angaben zum EEWärmegehalt**  
Wärmequelle: Erdwärmepumpe 51 %  
Wärmepumpe 49 %



**Ersatzmaßnahmen 5**  
Die Anforderungen des EEWärmegehalts werden durch die folgenden Maßnahmen erreicht:  
 Anwerfen 1. Absatz 1 Nummer 2 EnEV durch strukturelle Veränderungen des Gebäudes  
 Anwerfen 1. Absatz 1 Nummer 2 EnEV durch erprobte, veränderte Bauteile  
 Anwerfen 1. Absatz 1 Nummer 2 EnEV durch erprobte, veränderte Bauteile  
 Anwerfen 1. Absatz 1 Nummer 2 EnEV durch erprobte, veränderte Bauteile

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
Das Energieausweisverfahren dient zur Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Antragstellers. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Antragstellers. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Antragstellers.

14. Juni 2026 11:39 AM

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §9 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **18,6 kWh/m²a** (bei: Heizwertenergie wurde befragt am...)

1

gemäß dem §9 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.11.2013

gebaut bis: 20.07.2008

Registernummer: BY-2018-001-79791 (bei: Heizwertenergie wurde befragt am...)

<b>Gebäude</b>	Mehrfamilienhaus, freistehend	
Gebäudetyp	Gartenstr. 13, 80997 München	
Adresse	Mehrfamilienwohnbau 3	
Gebäudejahr	2018	
Baujahr Wohnzeitraum <sup>1</sup>	2018	
Anzahl Wohnungen	32	
Gesamtnutzfläche (A <sub>0</sub> )	3782 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Vorperiode ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwassersoll	Art: Warmwasser/Wasser/Wasser	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Erneuerbare Energien	<input type="checkbox"/> Freierzeugung <input type="checkbox"/> Umwandlung mit Wärmekopplung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Nutzung
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmekopplung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Anpassung der Ausattung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Kleinfach <input type="checkbox"/> Mehrfamilienwohnbau	<input type="checkbox"/> Anwerfen (freiwillig)

**Hinweise zur den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**  
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs ermittelt werden. Als Berechnungsverfahren wird die Berechnung des Energiebedarfs verwendet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Antragstellers. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Antragstellers.

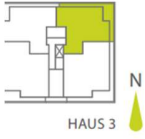
**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**  
Der Energieausweis dient der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder auf einen bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen Überblick über den Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
 schüler Energie  
 Studenten-Gemeinschaft  
 81777 München

31.07.2018

Christoph...  
 Ausstellergutachten

14. Juni 2026 11:39 AM



## 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA, 96,00 m<sup>2</sup> Wfl.

WHG 313 1.OG    WHG 323 2.OG    WHG 333 3.OG    WHG 343 4.OG  
 WHG 353 5.OG    WHG 363 6.OG    WHG 373 7.OG



	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Kochen	27,50 m <sup>2</sup>	27,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>	14,27 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,10 m <sup>2</sup>	10,10 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,02 m <sup>2</sup>	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>	6,91 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,16 m <sup>2</sup>	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	12,40 m <sup>2</sup>	12,40 m <sup>2</sup>
Abstell	0,77 m <sup>2</sup>	0,77 m <sup>2</sup>
Loggia	10,87 m <sup>2</sup>	22,61 m <sup>2</sup>
Gesamt	96,00 m <sup>2</sup>	107,74 m <sup>2</sup>



**BEMUSTERUNGSPROTOKOLL**  
**P 707 W - Gerberau**

Käufer: Frau Marina Turlac und Herr Yevgen Synov Wohnung Nr: 313  
 Anschrift: Martene-Dietrich-Str. 23, 80636 München  
 Telefon: 0176 / 48 341 007; E-mail: [sinov@bchmail.com](mailto:sinov@bchmail.com); [marina.turlac@gmail.com](mailto:marina.turlac@gmail.com)

<u>1. FLIESEN</u>		Standard	Änderungswunsch
Fugenfarbe		Wände weiß, Böden zementgrau	
Verlegung Boden- u. Wandfliesen		Kreuzfuge	
Eckschutzschienen		weiß	
Bad	Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 94 99 V&B Unit Four grüße 30x60 cm	Bodenfliesen an Front und Schmalseite hinter WC und WB Fugen zementgrau
	Verlegung	Kreuzfuge kurze Seiten an der Tür	
	Verlegung	zementgrau	
	Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x60 cm	
	Verlegung	liegend	
	Verlegung	weiß	
DuWC	Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 94 99 V&B Unit Four grüße 30x60 cm	Bodenfliesen an Front hinter WB, liegend Fugen zementgrau
	Verlegung	Kreuzfuge lange Seiten an der Tür	
	Verlegung	zementgrau	
	Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x60 cm	
	Verlegung	liegend	
	Verlegung	weiß	
			Kochbereich Art.-Nr. 10 08 66 78 braun matt 30x60 cm Kreuzfuge lange Seiten am Parkett Fugen zementgrau
<u>2. FERTIGPARKETT</u>		Standard	Änderungswunsch
Flur/WoSt, Wohn-, Schlaf- u. Kinderzimmer		Eiche Pure Caramel	Kochbereich: Fliesen
<u>3. INNENTÜREN</u>		Standard	Änderungswunsch
Türblatt		weiß	
Glasausschnitt/WoZl		Klarglas	
Drückergarnitur		Trennholm Edelstahl	

Seite 1 von 2

14. Juni 2026 11:45 AM