

ERDGESCHOSSWOHNUNG IN GERMERING

2-Zi. Gartenwohnung + Nebengebäude v. Privat o. Provision



OBJEKT-NR. OM-492511

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **453.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Brandlmeier

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950
Zimmer	2
Wohnfläche	93,5 m ²
Nutzfläche	115 m ²
Energieträger	Strom
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Heizung	Etagenheizung



Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung verbindet komfortables Wohnen mit großzügigen zusätzlichen Nutzflächen und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Auf insgesamt über 136 m² Wohn- und Nutzfläche (gem. WoFIV 93,5 qm) stehen neben der eigentlichen Wohnung vielseitig nutzbare Nebenräume (43,1 m²), ein eigener Garten mit Terrasse, sowie eine Garage zur Verfügung. Durch diese Kombination vermittelt die Immobilie funktional und vom Wohngefühl her in vielerlei Hinsicht den Charakter einer kleinen Hauslösung.

Die offene und durchlässige Raumgestaltung sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der ausschließlich der Wohnung zugeordnete, nicht einsehbare Garten in Südlage. Gemeinsam mit der großzügigen Terrasse entsteht hier ein geschützter privater Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Zusätzlichen Freiraum bieten die abgeschlossenen Nebengebäude, die flexibel genutzt werden können. Derzeit dient ein beheizter Raum mit ca. 14,8 m² als Arbeitszimmer bzw. Büro und ein weiterer Raum mit 9,6 m² wird als Werkstatt genutzt. In einem zusätzlichen Bereich ist zudem ein Wasseranschluss vorhanden. Damit ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für Homeoffice, Hobby, Sauna, Werkstatt oder Abstellräume.

Auch energetisch und technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Das Gebäude verfügt über eine Fassadendämmung, die Fenster wurden 2014 erneuert. Der Energieausweis weist einen Energiebedarf von 48,8 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A aus.

Im Zuge umfangreicher Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung wurden unter anderem Sanitärbereiche, Elektroinstallation, Fußböden und Zimmertüren erneuert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung heute in einem modernen und gepflegten Zustand.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum ergänzen das Raumangebot.

Heizung und Warmwasser werden dezentral über elektrische Systeme bereitgestellt. Die hierfür anfallenden Stromkosten werden vom Bewohner direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet. Eine separate Heiz- oder Warmwasserkostenabrechnung durch den Vermieter entfällt dadurch.

Ausstattung

- sehr gepflegtes kleines Mehrfamilienhaus mit 5 WE.
- Helle Wohnküche.
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Bad.
- neue Vinylböden in Holzoptik.
- hochwertige Sanitärausstattung.
- Tageslicht Bad.
- separates WC.
- Praktische Abstellräume im Nebengebäude.

Beschreibung

- separater Waschraum mit der Wohnung zugeordnetem Wasser- und Stromanschluss.
- separater abschließbarer Fahrradkeller.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.490€.

Auf Grundlage des aktuell gültigen Germeringer Mietspiegels vom 01.03.2024 könnte sich nach heutiger Einschätzung ab Januar 2027 ein Mietanpassungspotenzial auf ca. 1.620 € monatlich ergeben. Eine tatsächliche Mieterhöhung ist jedoch von den zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen und mietvertraglichen Voraussetzungen abhängig. Die nächste Aktualisierung des Germeringer Mietspiegels ist zum 01.03.2027 vorgesehen.

Die der Wohnung zugeordneten Nebengebäude, die Garagenzufahrt sowie der Garten stehen im Sondereigentum und sind ausschließlich der Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter vorbehalten.

Die Garagenzufahrt bietet zusätzlich die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wurde erst kürzlich neu gegründet. Aus diesem Grund befindet sich die Instandhaltungsrücklage derzeit noch im Aufbau. Ein Instandhaltungsrückstand am Gebäude besteht nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Bitte beachten Sie außerdem:

- Der dargestellte Grundriss dient der Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu.
- Die im Exposé ausgewiesene Nutzfläche umfasst neben der Wohnung die abgeschlossenen Nebengebäude; die Garage ist darin nicht enthalten.
- Ein gültiger Energieausweis liegt vor und wird im Rahmen der Besichtigung bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorgelegt.
- Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Flächenangaben und sonstige Objektinformationen dienen der allgemeinen Beschreibung der Immobilie.

Lage

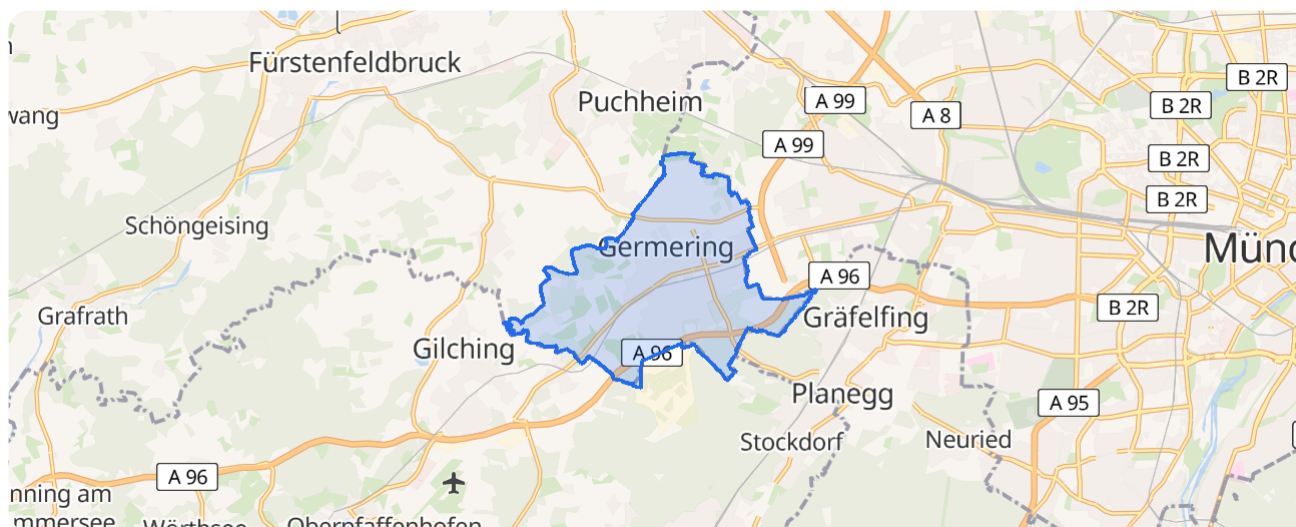
Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus (EG+1+DG mit 5 Wohneinheiten) in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage im westlichen Teil Germerings. Der Germeringer See befindet sich in 5 Minuten (Fahrrad) Entfernung.

Die Lage überzeugt durch eine angenehme Ruhe und ein entspanntes Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und Anbindung schnell und bequem erreichbar sind.

Infrastruktur:

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

Lage



Makrolage

Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lage-Check

Kinderfreundlich



Einkaufen



Gesundheit



Kultur



Sport



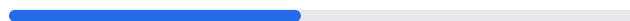
Gastronomie



ÖPNV



Natur



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf

48,8 kWh/(m²a)



Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Galerie



Wohnküche, Terrassenzugang



Wohnküche

Galerie



Küche



Wohnküche

Galerie



Schlafzimmer



Bad



separates WC

Galerie



Garten



Garten mit Nebengebäude

Galerie



Nebengebäude

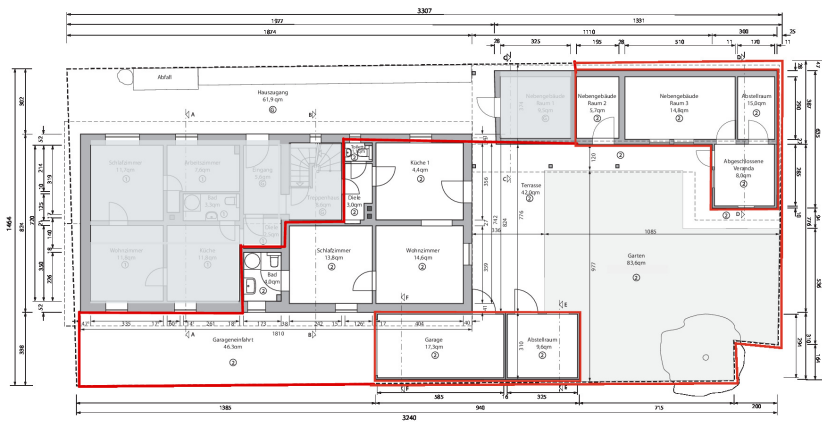


Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Gartenseite

Grundrisse



SONDERNUTZUNGSPLAN WHG. 2

Grundriss ERDGESCHOSS

Anhänge

1. Energieausweis
2. Wfl./Nfl.-Berechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

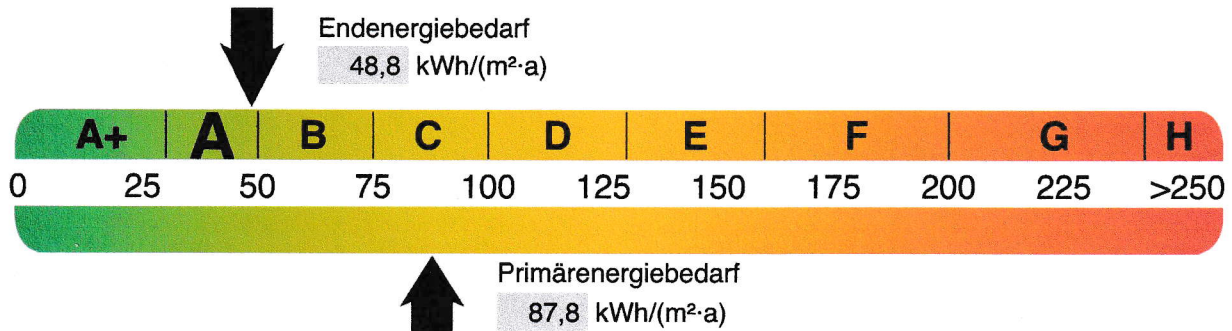
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003602201
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 87,77 kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert 97,59 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H'_T 0,36 W/(m²·K)EnEV-Anforderungswert H'_T 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) wurde eingehalten.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

48,76 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

_____ %

Ersatzmaßnahmen

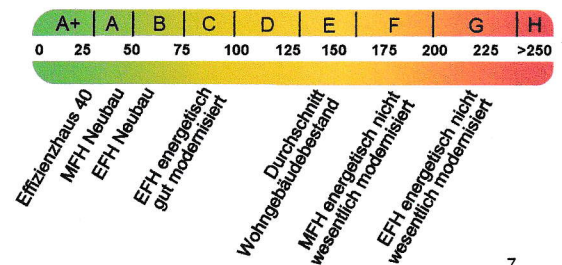
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T : _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis:

02.04.2031

Registriernummer ² BY-2021-003602201
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Nebeler Str. 9, 82110 Germering		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl Wohnung	5 (Wohnfläche: 271,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	325,2 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom / Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf		

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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

02.04.2021
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) 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. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Wohnflächenberechnung

Objektdaten

Objektname:	Wohnhaus Germering
Bauherr:	Andreas Brandlmeier
Datum:	10.04.26

			Nutzfläche nach DIN 277:2021-08		
Nr.	Etage	Bereich/Raum	Grundfläche (m²)	Anrechnungs-faktor	Anrechenbare Fläche (m²)
7	EG	Wohnung 2 - Diele	3,0	100%	3,0
8	EG	Wohnung 2 - Küche	14,4	100%	14,4
9	EG	Wohnung 2 - Wohnzimmer	14,6	100%	14,6
10	EG	Wohnung 2 - Schlafzimmer	13,8	100%	13,8
11	EG	Wohnung 2 - Toilette	1,1	100%	1,1
12	EG	Wohnung 2 - Bad	4,0	100%	4,0
13	EG	Wohnung 2 - Terrasse	42,0	100%	42,0
14	EG	Wohnung 2 - Nebengebäude Raum 2	5,7	100%	5,7
15	EG	Wohnung 2 - Nebengebäude Raum 3	14,8	100%	14,8
16	EG	Wohnung 2 - Abstellraum 1	5,0	100%	5,0
17	EG	Wohnung 2 - Veranda	8,0	100%	8,0
18	EG	Wohnung 2 - Abstellraum 2	9,6	100%	9,6
19	EG	Wohnung 2 - Garage	17,3	100%	17,3
20	EG	Garageneinfahrt	46,3	100%	46,3
21	EG	Garten	83,6	100%	83,6
		Summe Wohnung 2	283,2		283,2

Wohnfläche nach WoFIV		
Grundfläche (m²)	Anrechnungs-faktor	Anrechenbare Fläche (m²)
3,0	100%	3,0
14,4	100%	14,4
14,6	100%	14,6
13,8	100%	13,8
1,1	100%	1,1
4,0	100%	4,0
42,0	50%	21,0
5,7	50%	2,9
14,8	50%	7,4
5,0	50%	2,5
8,0	50%	4,0
9,6	50%	4,8
17,3	0%	0,0
46,3	0%	0,0
83,6	0%	0,0
283,2		93,5