

Sehr gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung in grüner, ruhiger Lage mit Westterrasse im Münchner Norden – Milbertshofen



Wichtige Fakten

Kaufpreis Wohnung: EUR 619.000

Kaufpreis Garage: EUR 25.000

Hausgeld WEG: EUR 484

Hausgeld TG: EUR 15

Wohnfläche: 74m²

Zimmer: 3

Schlafzimmer: 2

Bad: 1

Bezugsfrei: April 2027

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr Wohnung: 2004

Baujahr Gesamthaus: 1962

Sanierung Tiefgarage: 2023

Objektzustand: gepflegt

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Öl

Energieausweis: im Anhang

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene, sonnige und zu jeder Jahreszeit helle 3-Zimmer-Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen des Münchner Nordens, Milbertshofen. Die Wohnung ist voraussichtlich im 1. Quartal 2027 bezugsbereit.

Mit dem Lift gelangen Sie in den 4. Stock, von dort führt eine Treppe zur ruhigen Dachgeschosswohnung. Genießen Sie den grünen Blick in die Grünanlage der Hausgemeinschaft sowie in die Verlängerung des Petuelarks – bei guter Sicht sogar bis in die Berge.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, in dem die charakteristischen Holzbalken sichtbar werden. Links finden Sie eine praktische Abstellkammer, ideal für Waschmaschine und oder Trockner. Der Hausgemeinschaft steht zusätzlich eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Durch die nächste Tür links gelangen Sie in das freundlich gestaltete Badezimmer mit Dusch-Badewanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper in modernem Stil. Weiße Wandfliesen treffen auf dunkle Bodenfliesen und runden somit das gepflegte und zeitlose Erscheinungsbild ab.

Geradeaus befindet sich das Kinderzimmer mit einem zur optimaler Raumnutzung in die Schräge integriertem Einbauschränk. Dieses Zimmer wird derzeit als Schlafzimmer benutzt.

Durch die rechte Tür der Diele treten Sie in den geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Fenster in Richtung Süden und Westen. Von hier können Sie über eine Schiebetür die Terrasse der Wohnung betreten. Auch im Wohnzimmer sind die Holzbalken sichtbar, sowie eine Säule im hinteren Teil des Wohnzimmers.

Die Küche ist über den Wohn-/ Essbereich zu erreichen. Diese verfügt über hochwertige Markengeräte und bietet durch hohe Küchenschränke viel Stauraum. Die Dunstabzugshaube entlüftet nach draußen und verhindert Kochgerüche in der Wohnung.

Aus dem Wohn-/Essbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer, dass ebenfalls viel Tageslicht durch die Südausrichtung bietet. Hier lässt sich durch den tiefen Kniestock der Raum maximal nutzen. Dieses Zimmer wird derzeit als Ankleide- und Arbeitszimmer genutzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung wurde im Jahre 2004 durchgeführt.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre Helligkeit, Schrägen und die charmanten freigelegten Holzbalken.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 75m² eröffnen sich zahlreiche, individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über elektrische Außenrollläden in Süd- und Westlage.

Der Lift fährt bis in den Keller - hier befindet sich ein Tiefgarageneinzelstellplatz mit Stromanschluss. Die Tiefgarage wurde 2023 komplett saniert. Der Einbau des neuen Garagentors mit Kostenübernahme durch die Hausgemeinschaft ist für Ende 2026 geplant. Der Tiefgarageneinzelstellplatz wird für einen Kaufpreis von 25.000, -- € veräußert, somit beträgt der Gesamtkaufpreis 644.000, -- €.

Ausstattung

- offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Holzbalken und Schrägen
- ruhige 3-Zimmer-Wohnung
- 5. OG mit Lift bis in 4. OG
- Eichenholzboden
- West Terrasse mit Blick auf den Olympiaturm
- Blick ins Grüne (Grünanlage der Hausgemeinschaft und Verlängerung des Petuel Parks)
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Fenster und zeitlose, pflegeleichte Fliesen als Bodenbelag
- neu renovierter Tiefgarageneinzelstellplatz mit Stromanschluss
- Fahrradabstellraum
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner in der Hausgemeinschaft

Lage

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen des Münchner Nordens-Milbertshofen. Das Gebäude liegt in einer gepflegten Wohnanlage, umgeben von schön angelegten, weitläufigen Grünanlagen, in direkter Nähe zum Petuel Park, Luitpoldpark und Arbeitgebern wie z.B. BMW.

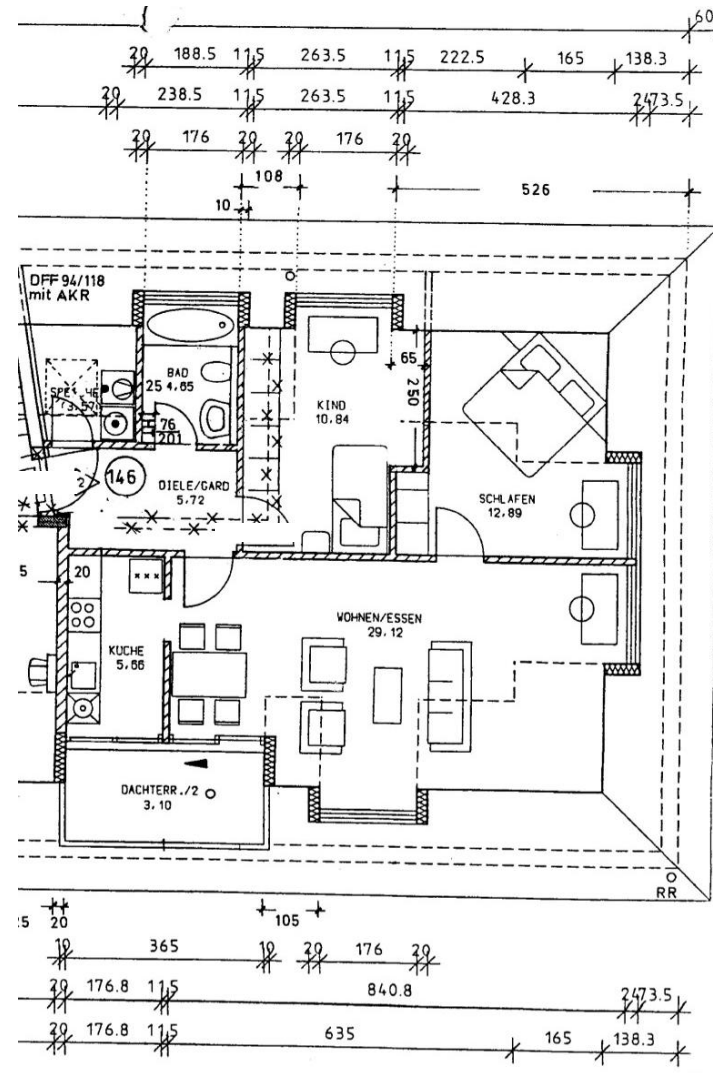
In direkter Nähe des Objektes befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, auch Cafés/ Bäcker, verschiedene Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf (wie Supermarkt, Drogeriemarkt).

Die U-Bahn-Station Frankfurter Ring mit Anschluss an die U2 erreicht man in 2 Minuten zu Fuß und gelangt innerhalb von 10 Minuten in die Münchner Innenstadt und an den Hauptbahnhof. Durch einen Umstieg an der Endstation Feldmoching in die S-Bahn kann innerhalb von 40 Minuten der Flughafen erreicht werden.

Die Nähe zur A9 und A99 über den Frankfurter Ring sichert eine optimale Verkehrsanbindungen.

Der Stadtteil verfügt über gute Bildungseinrichtungen, wie Kinderkrippen und -gärten, sowie Grund- und weiterführende Schulen die fußläufig zu erreichen sind. Mehrere Spielplätze sind ebenfalls in nächster Umgebung.

Grundriss



Diele



Wohn-/Essbereich







Bad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche



Dachterrasse



Abstellkammer



Tiefgarageneinzelstellplatz



Umgebung



Energieausweis:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **05.09.2028**

Registriernummer ²

BY-2018-002181137

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	, 80807 München		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.298,0 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)

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 beigelegt (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:

Max Vogt
Dipl.-Ing. Dipl. WirtschaftsIng.
Spechtstr. 2
85579 Neubiberg

06.09.2018
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

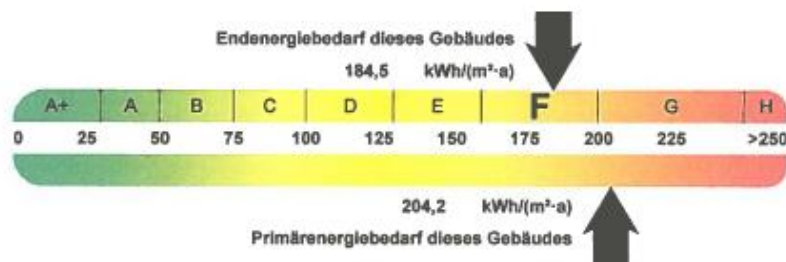
Registriernummer ²

BY-2018-002181137

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 56,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 204,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 1,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

184,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

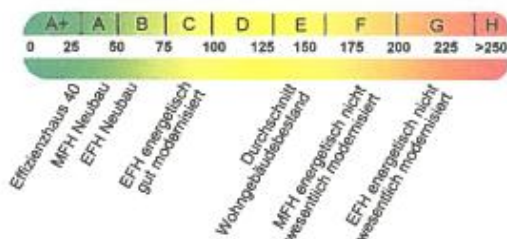
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ 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



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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), 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. November 2013

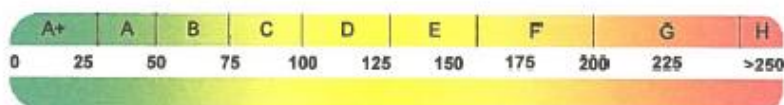
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002181137

3

Energieverbrauch



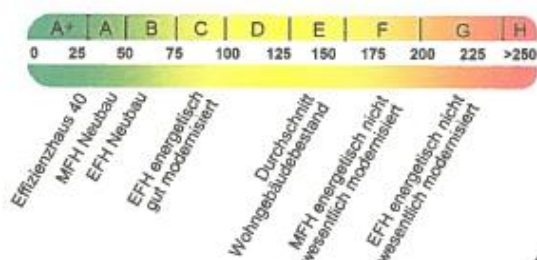
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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_{w}) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-002181137

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Wärmeschutzverglasung	☒	☐		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 12 cm, WLS 035	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Max Vogt, Dipl.-Ing. Dipl. WirtschaftsIng., Energieberater TGA
Spechtstr. 2, 85579 Neubiberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises