

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwabing Central in Munich (1 Person)



Objekt-Nr. OM-232098

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

Leopoldstrasse 204  
80802 Schwabing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.12.2024
Wohnfläche	36,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	360 €	Badezimmer	1
Heizkosten	95 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	455 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neues, bequemes, modernes voll möbliertes Studio mit kleinem Garten. Komplette und ausgestattete Küche.

In der Leopoldstrasse, in Schwabing, dem Münchener Vergnügungsviertel.

Nah zum Zentrum und dem Englischen Garten. Alle Verkehrsmittel sind nah. Krankenhaus ist innerhalb 5 Minuten mit Fuß zu erreichen.

## Ausstattung

Diese Wohnung ist komplett ausgestattet, es hat alles was man braucht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Gebäude ist modern und die Menschen, die darin leben, sind hauptsächlich junge Leute, die zum Arbeiten oder Studieren nach München kommen.

## Lage

Für viele Münchner ist Schwabing nicht nur ein Stadtteil, sondern ein Lebensgefühl: Nachmittage im Café, Flanieren auf der Leopoldstraße, laue Abende im Englischen Garten. Schwabingern mangelt es nicht an Freizeitangeboten. Erholungssuchende, Sportler und Hundebesitzer zieht es in den Englischen Garten. Dort liegen mit dem Aumeister und der Hirschau auch zwei beliebte Biergärten. Näher der Innenstadt am Kleinhesseloher See liegt das Seehaus. Die Abkühlung an heißen Sommertagen holen sich Schwabinger am liebsten in einem der vielen Bäche im Englischen Garten oder im Freibad Ungererbad. Für die weniger warmen Tage gibt es an der Münchner Freiheit mehrere Kinos, die mit ihrem Programm zwischen Mainstream und Arthouse jeden Geschmack bedienen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



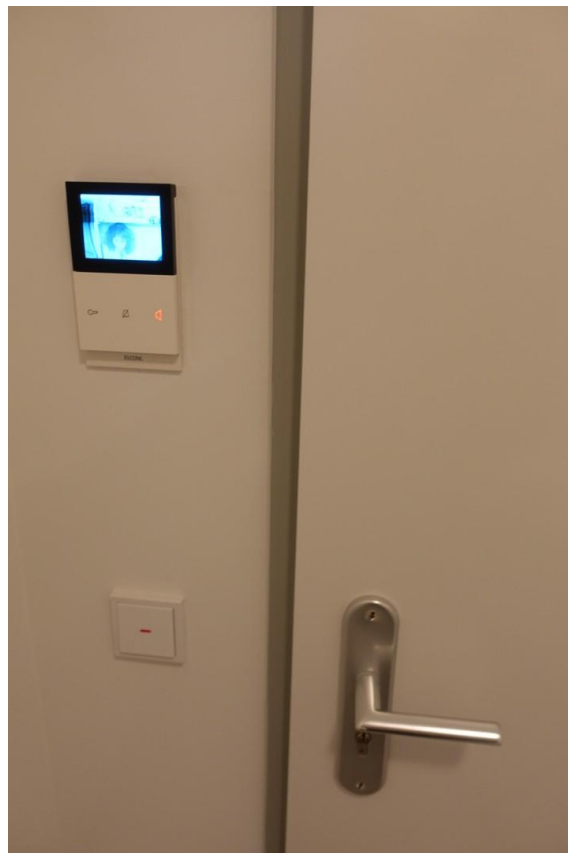
## Exposé - Galerie



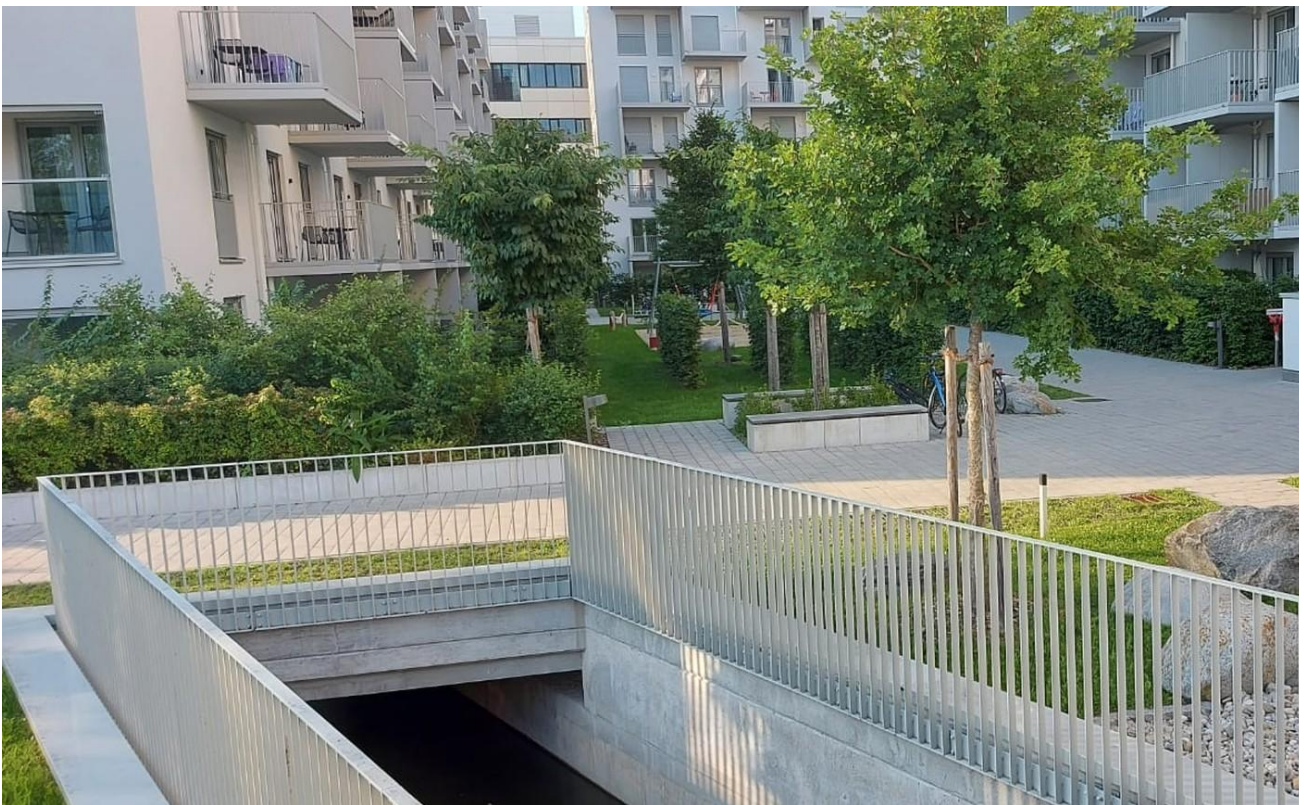
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

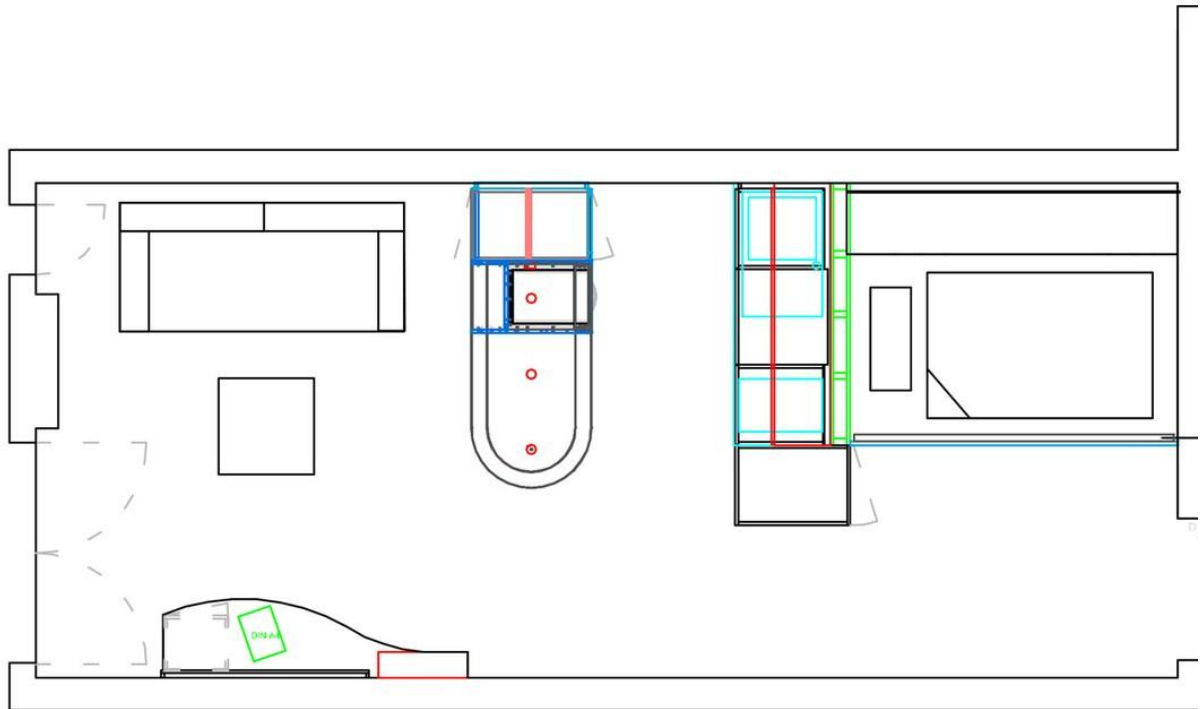


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

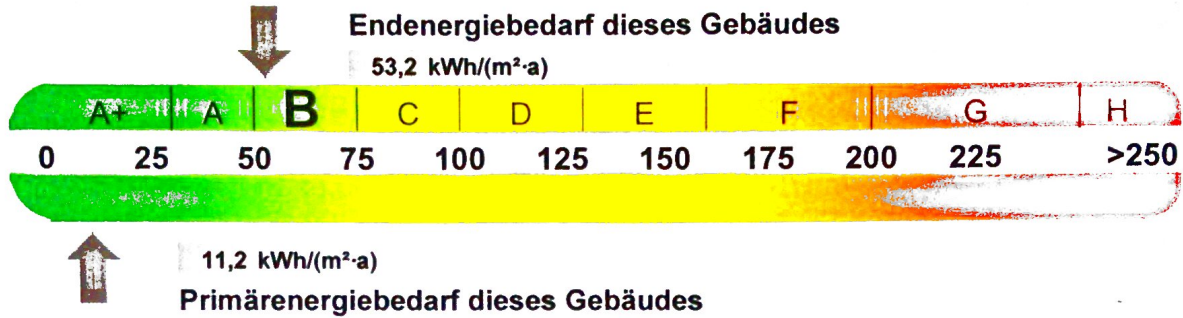
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001817841

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>-a)



**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert 11,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 49,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>**

Ist-Wert 0,4 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,5 W/(m<sup>2</sup>-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 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

53,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

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

Fernwärme	96 %
Art:	Deckungsanteil:
	0 %
	0 %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

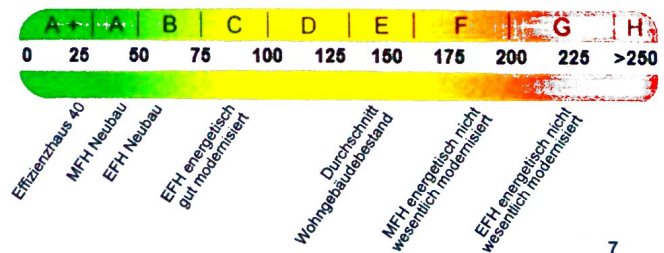
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 49,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,5 W/(m<sup>2</sup>-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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001817841

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 15.04.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Leopoldstraße 204 / 204b, 80804 München		
Gebäudeteil	Bauteil 2 + 3		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	139		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	8161 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme SWM		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme mit KWK	Verwendung: Heizung + TWW	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**MÜLLER-BBM**

Schwieberdinger Straße 62  
70435 Stuttgart

Dipl.-Ing. (FH) Robert Bezner

16.04.2018

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