

# Exposé

## Wohnung in Gauting

### Gepflegte 2-Zimmerwohnung im Grünen



Objekt-Nr. OM-287843

#### Wohnung

Verkauf: **391.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika Ehrig

Josef-Dosch-Strasse  
82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	271 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ansprechende Wohnung, die sich in der zweiten Etage befindet, steht zum Verkauf. Die Wohnung ist derzeit vermietet. In der Wohnung

haben Sie zwei hübsche Zimmer zur freien Entfaltung zur Verfügung. Sehr praktisch: Ein zusätzlicher Stauraum mit Dachschräge befindet sich im Speicher. Bei der Heizungsart der Wohnung, die sich in einem 1982 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Zentralheizung. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Ein sehr gepflegtes Treppenhaus empfängt den Besucher. Linker Hand vom Eingang befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Daneben befindet sich das Schlafzimmer. Geradeaus durch den Flur kommen Sie ins geräumige Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche (ohne Einbauküche!) sowie zum Süd/West - Balkon. Alle Heizkörper sind inzwischen weiß gestrichen.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich neben dem Kellerabteil auch die Waschküche mit Münzautomaten zum Waschen und Trocknen sowie ein Trockenraum und ein Fahrradkeller.

Ihr Auto können Sie in der Tiefgarage auf dem ebenerdigen Parkplatz stellen (keine Duplex!) Ein Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden.

Derzeit ist das Objekt vermietet mit einer Kaltmiete von 910,00 €

## Ausstattung

Neuwertiges Vinylaminat

Küche mit Fenster

Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster, sowie Waschbeckenunterschrank und Spiegel mit Beleuchtung

Diele mit Einbauschränk

Süd-Westbalkon

Kellerabteil

Waschraum

Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Gemeinde Gauting befindet sich im idyllischen Würmtal.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage (Sackstrasse) im Grünen. Den S-Bahnhof Gauting (S6) erreichen Sie in ca. einer Viertelstunde, dieser ist auch mit einer Busverbindung angebunden. In Gauting finden Sie eine sehr gute Infrastruktur. Eine Bushaltestelle ist um die Ecke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

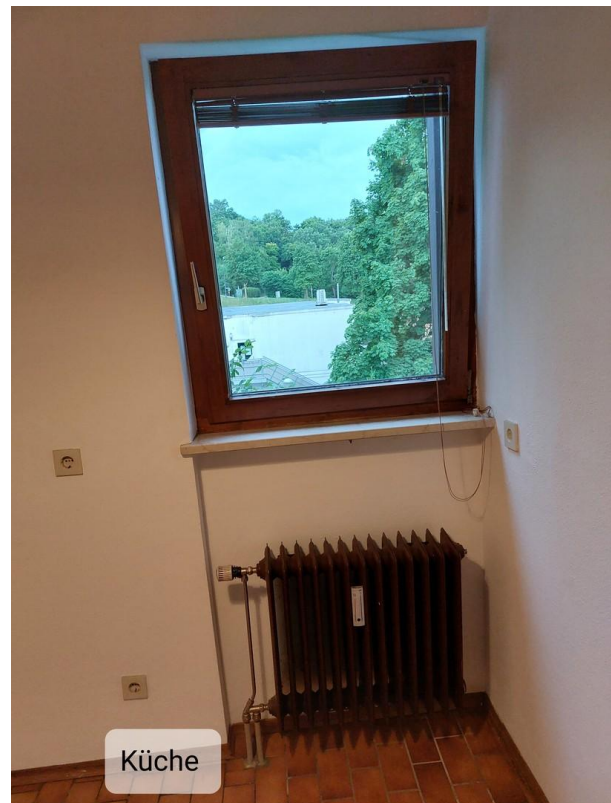
# Exposé - Galerie



Balkon



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

Flur

# Exposé - Galerie



Bad

Bad



Schlafzimmer

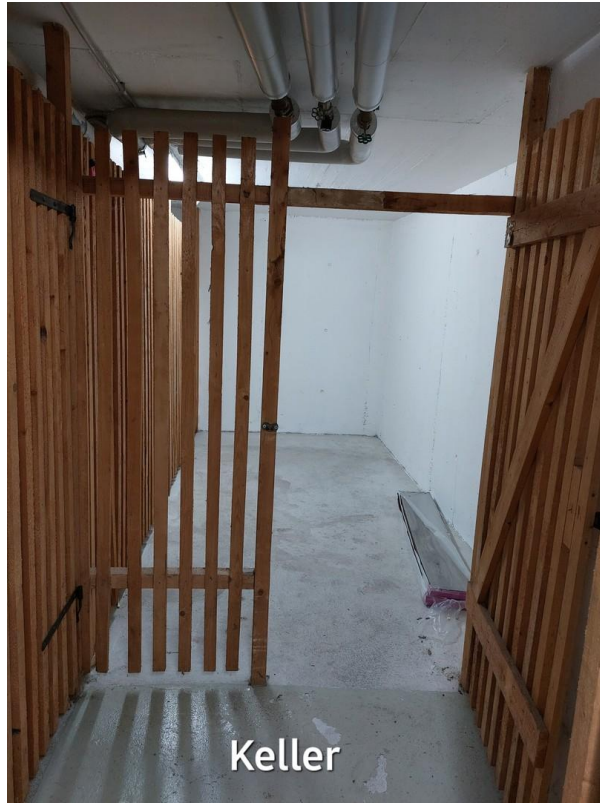
Schlafzimmer



Schlafzimmer

Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Keller



Tiefgaragenplatz



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2021-003552658  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

Gültig bis: 28.02.2031

<b>Gebäude</b>	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Josef-Dosch-Str. 10-12, 82131 Gauting	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1980	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	1999	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	1793 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 H	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **BFW** Der-Ing. Christof Heud, Passinger Straße 20-22, 82169 Grafing

01.03.2021  
Ausstellungsdatum

*Heud*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV, Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 19 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einschließlich der Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachzutragen.  
<sup>2</sup> Bei nicht richtiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach deren Eingang bei Wärmeräten Baujahr der Übergabezeitraum.  
<sup>3</sup> bei Wärmeräten Baujahr der Übergabezeitraum.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2021-003552658  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

3

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
132 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↓

A	B	C	D	E	F	G	H			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑

145 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 132 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020	01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	22487	49859	172628	1,02
01.01.2019	01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	246653	49196	197555	1,02
01.01.2018	01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	228528	48654	179874	1,02

**Vergleichswerte Endenergie**

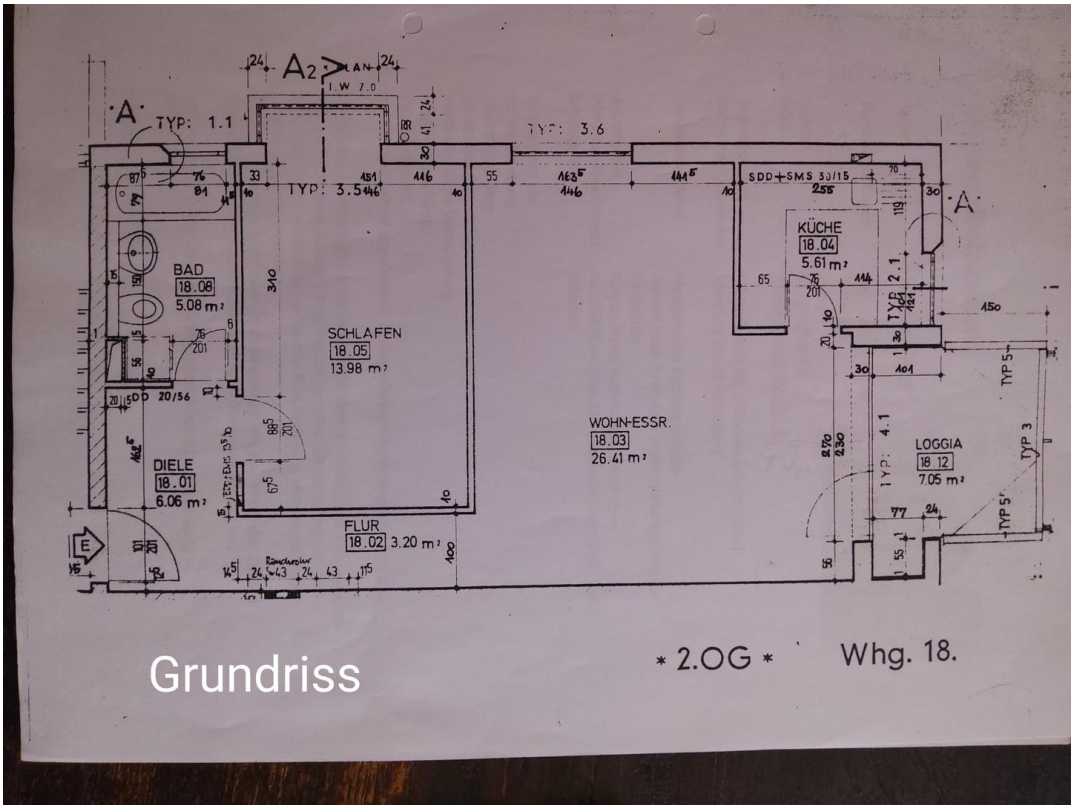
A	B	C	D	E	F	G				
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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 Gebäudefläche (A<sub>g</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 Wärmegewinns und sich ändernden Nutzerhaltens 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 Leerwasserzuzugabe, Warmwasser- oder Kühlwasserschale in kWh  
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss