

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

**Exklusive 4-Zi-DG-Whg, Sonnenterrasse, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-306996**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.390.000 €**

81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,23 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Highlights

- zentrale, ruhige Top-Lage in Pasing
- Dachterrasse über die gesamte S-/W-Seite mit überdachtem Außen-Essplatz, 9 bodentiefen Fenstern und 4 Zugängen;
- Raumhöhen 2,57 m (keine Schrägen) / Türhöhen 2,26 m / Fußbodenheizung / elektr. Rollläden / elegante Wohnküche (Valcucine)
- hochwertige Sonderausstattungen, z.B. Fischgrat (Eiche Altholz gedämpft) in allen Wohnräumen;
- mit dem Aufzug erreichbar: Separater Kellerraum und TG-Stellplatz

(35.000 €)

### Wohnung

Im Pasinger Zentrum angrenzend an die August-Exter-Siedlung (Pasinger Villenkolonie I) befindet sich die stilvolle DG-Wohnung in einem 3-geschossigen Wohnensemble (Bj. 2015) mit weitläufigen, üppig begrünten Innen- und Außenanlagen.

Barrierefrei erreichen und betreten Sie die lichtdurchflutete Wohnung (Tageslicht, 3-fach verglast inkl. Bad + WC) über eine großzügige Diele mit Nischenmaßschränken für Garderode und Schuhe. Links befinden sich separat voneinander WC und Bad. Diese sind jeweils mit großen Maß-Waschtischplatten mit rechteckigen Aufsatzbecken (Keramik matt), hellen Travertin-Böden und Vola-Armaturen (Edelstahl matt) versehen. Im Bad finden sich außerdem ein Handtuchwärmer, ein Maßschrank und eine großzügige frei zugängliche Raindance-Dusche mit freistehender Glasduschwand. Das Bad ist für den eventuellen Einbau eines weiteren WC vorgerüstet.

Auf der linken und der Stirn-Seite der Diele befinden sich 2 Schlaf-/Kinder-/Arbeits-Zimmer; das Fenster im größeren Zimmer ist zweiflügelig. Schließlich gewährt die Diele auf der rechten Seite über eine verglaste Flügeltüre Zutritt zum beeindruckenden, gut geschnittenen Wohnzimmer mit offenem Koch-/Ess-Bereich. Im Wohnbereich befindet sich ein schöner, drehbarer Kaminofen mit beleuchtetem, deckenhohen Holzregal. Vom mit 3 Austritten zur Sonnenterrasse versehenen Wohn-/Ess-Bereich gelangt man außerdem in ein weiteres Schlaf-/Kinder-/Arbeits-Zimmer, welches über eine Flügeltüre eigenen Zugang zur Terrasse hat.

Direkt neben dem Küchenbereich befindet sich ein mit einer Schiebetüre versehener Hauswirtschaftsraum. Dieser ist mit Waschmaschinenanschluss und maßangefertigten Regalböden für Bevorratung versehen.

Die elegant ausgeleuchtete, hochwertige Valcucine-Küche mit Glas- / Aluminium-Fronten bietet viel Stauraum und ist mit Geräten renommierter Hersteller bestückt (großer Kühlschrank, Tief- und Wein-Kühlschrank, Backofen mit Dampfgarer und Selbstreinigung). Eine Kochinsel mit Cerankochfeld bietet zugleich Sitzgelegenheit.

Mit dem Aufzug gelangen Sie zu den im Keller befindlichen Nutzflächen wie einem gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller und Abstellraum für Kinderwagen, dem privaten Kellerabteil und dem optional zu erwerbenden großen TG-Stellplatz (kein Duplex).

Die urbane DG-Wohnung ist für Paare oder Familien mit zwei Kindern geeignet und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett

## **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

# Lage

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage in Pasing. An ruhigem Ort, unmittelbar neben der denkmalgeschützten August-Exter-Siedlung gelegen, gelangen Sie wenigen Gehminuten in das schöne, quirlige Zentrum der schmucken Gartenstadt Pasing. Neben Einkaufs- und Shopping-Meilen, den Pasing-Arkaden (ca. 150 Geschäfte) und dem täglich geöffneten Pasinger Viktualienmarkt finden Sie Cafés, Restaurants, Biergärten, kulturelle Angebote, Post, Banken, Bürgeramt und medizinische Versorgung aller Art.

Schulen, Kindergärten und Kitas liegen ebenso nah wie der weitläufige Pasinger Stadtpark mit idyllischen Spazier-/Radwegen und Sonnenwiesen entlang der Würm und der schönen Blütenburg.

Die ÖPNV- und Autobahn-Anbindungen sind vorzüglich. Fußläufig erreichen sie schnell den Pasinger Bahnhof mit der S-Bahn-Stammstrecke und einem Halt für Fernzüge. Dank bester Autobahnanbindungen erreichen Sie von Pasing in kurzer Zeit attraktive Ziele wie den Starnberger, Ammer- und Wörthsee (30 Min), den Tegernsee oder Garmisch-Partenkirchen (1 Std) oder Lindau am Bodensee (1,5 Std).

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



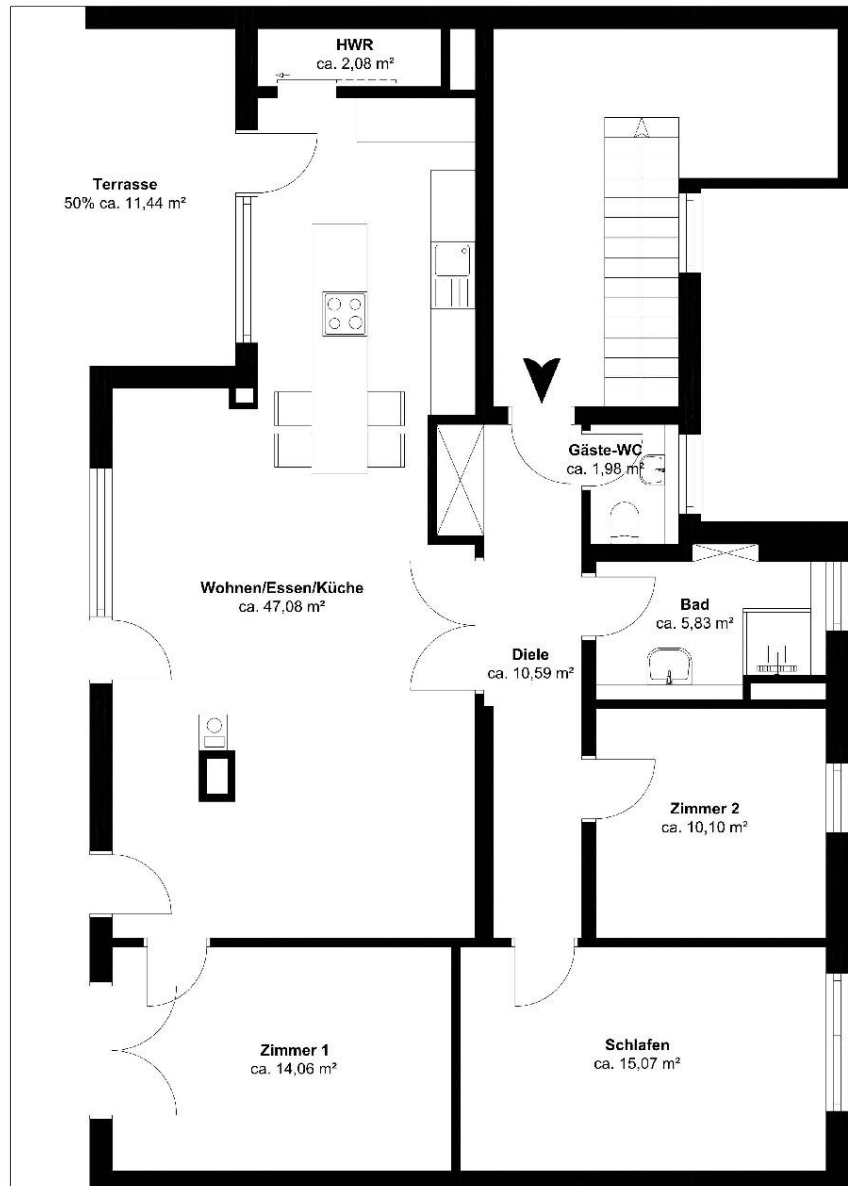
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 29. April 2009)

Gültig bis: 09.04.2025

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Gottfried-Keller-Strasse, 81245 München	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	100	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	13.376,8 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	KWK über Fernwärme	
Lüftung	Abluftanlage zur teilweise Belüftung	
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 **Energiebedarfes** 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 Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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:

PMI Ingenieures. mbH

10.04.2015

Datum

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 29. April 2009)

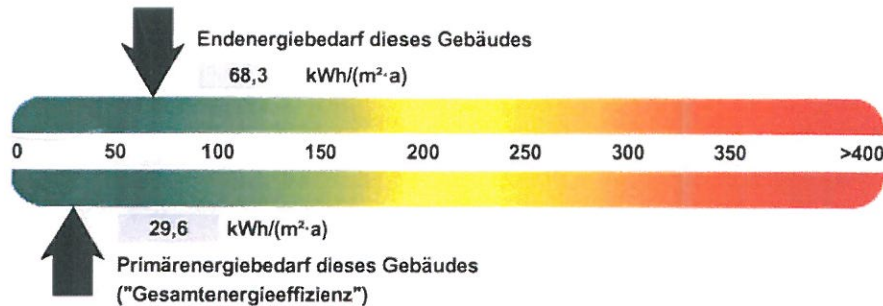
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Gottfried-Keller-Strasse, 81245 München  
Mehrfamilienhaus

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 15,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 53,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H'<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
KWK, fossil	43,9	22,3		66,1
Strom-Mix			2,2	2,2

## Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

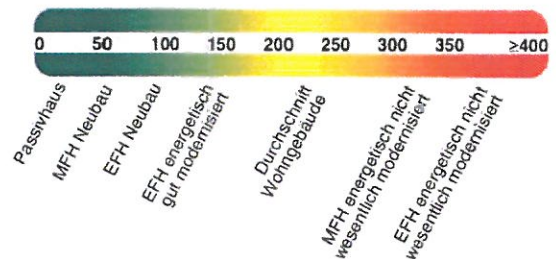
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Transmissionswärmeverlust H'<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

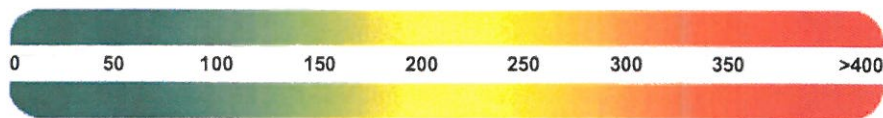
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 29. April 2009)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Gottfried-Keller-Strasse, 81245 München  
Mehrfamilienhaus

3

## Energieverbrauchskennwert



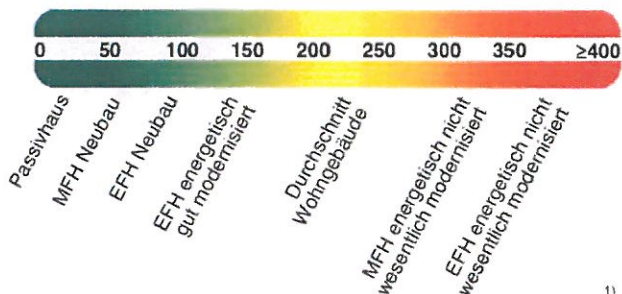
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 29. April 2009)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeneinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

## KfW-Anforderungen

### "Energieeffizient Bauen"

	Ist-Wert	Referenzgebäude (EnEV <sub>2009</sub> )	KfW-EH 70 (EnEV <sub>2009</sub> )	KfW-EH 55 (EnEV <sub>2009</sub> )	KfW-EH 40 (EnEV <sub>2009</sub> )
Jahres-Primärenergiebedarf $q_p$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	29,59	53,20 <sup>1)</sup>	37,24	29,26	21,28
Transmissionswärmeverlust $H_T^*$ [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,391	0,464 <sup>2)</sup>	0,394	0,324	0,255
Transmissionswärmeverlust $H_T'$ [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,391	0,500 <sup>3)</sup>	0,500	0,500	0,500

<sup>1)</sup> Jahres-Primärenergiebedarf für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 1.

<sup>2)</sup> Transmissionswärmeverlust für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 1.

<sup>3)</sup> Höchstwert des Transmissionswärmeverlusts nach EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2.

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Gebäudenutzfläche	13376,8 m <sup>2</sup>
Volumen $V_e$	41802,4 m <sup>3</sup>
Hüllfläche A	13863,06 m <sup>2</sup>
Fensterfläche	2133,65 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 30 kWh/m<sup>2</sup>a



10.06.2015

Ort, Datum

*C. Ferrar*  
Unterschrift

## EnEV-Anforderungen

	Ist-Wert	mod. Altbau	EnEV-Neubau	- 15 %	- 30 %	- 50 %	Neubau %
Jahres-Primärenergiebedarf $q_p$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	29,59	74,48	53,20	45,22	37,24	26,60	-44%
Transmissionswärmeverlust $H_T$ [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,391	0,700	0,500	0,425	0,350	0,250	-22%

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Gebäudenutzfläche	13376,8 m <sup>2</sup>
Volumen $V_e$	41802,4 m <sup>3</sup>
Hüllfläche A	13863,06 m <sup>2</sup>
Fensterfläche	2133,65 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 30 kWh/m<sup>2</sup>a



10.06.2015  
Ort, Datum

[Signature]  
Unterschrift