

Exposé

Terrassenwohnung in Unterhaching Moderner Dachterrassentraum in 1A-Lage



Objekt-Nr. OM-311680

Terrassenwohnung

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Privat

82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,78 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,17 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	371 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie diese attraktive Wohnung erwerben, die durch eine gehobene Innenausstattung, einen durchdachten Grundriss und großzügige Raumhöhen besticht. Sie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen in Unterhaching mit vielen Grünflächen und autofreier Zone. Sie wurde von dem renommierten Bauträger „Schrobenhauser“ in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Das Gebäude zeichnet sich durch eine nachhaltige Wärmegegewinnung aus. Es ist an die Geothermie in Unterhaching angeschlossen. (Energieeffizienzklasse B).

Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage (E+4) ganz oben. Sie ist sehr gepflegt und neuwertig. Je Etage sind es nur zwei Wohnungen. Insgesamt besteht die Wohnung aus drei lichtdurchfluteten, geräumigen Zimmern, zwei Badezimmern und einer offen gestalteten Küche, die vom Wohnzimmer aus zu betreten ist. Die Wohnung ist barrierefrei mit Lift zu erreichen.

Das Highlight der Wohnung ist die große Dachterrasse mit 20 qm, die zu einem parkähnlichen Grundstück hin ausgerichtet ist. Durch die Süd-West-Ausrichtung lädt die Terrasse sowohl morgens als auch abends Sonnenanbeter zum entspannten Verweilen ein.

Im geräumigen Kellerraum können Sie Ihre Sachen bequem verstauen. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Trocken- und Fahrradraum.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Tiefgarageneinzelstellplatz, der für 25.000 Euro zu erwerben ist.

Das Dach des Hauses ist begrünt, was eine verbesserte Wärmedämmung im Winter und einen natürlichen Sonnenschutz im Sommer bewirkt. Ebenso befindet sich auf dem Dach eine Photovoltaikanlage. Der hierdurch gewonnene Strom wird gegen Gebühr der Gemeinde Unterhaching überlassen.

Die Immobilie eignet sich besonders für Paare, „platzliebende“ Singles und Familien, die eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit viel Grün und einer guten Anbindung an die Innenstadt suchen.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Ausstattung

Einzel regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen

Moderner Fliesenbelag in Küche und Bädern

Markenküche der Firma Nolte

Bodentiefe Fensterelemente im Wohnzimmer

Zwei Bäder. Wannenbad mit Fenster und WM-Anschluss, zweites Duschbad

Beheizbare Handtuchhalter

Einbruchhemmende Sicherheitstüre zur Wohnung

Kontrollierte Wohnraumentlüftung

Hochwertige Kassettenmarkise

Strom- und Außenwasseranschluss auf der Dachterrasse

Teilweise elektrische Jalousien

Großzügiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage

Geräumiges Kellerabteil mit Strom und Licht

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Unterhaching ist einer der begehrtesten Vororte Münchens. Citynah und trotzdem schnell in der Natur und an vielen beliebten Ausflugszielen.

Das Objekt befindet sich in einer modernen, gepflegten und ruhigen Wohnlage. In 1. Reihe zu einem parkähnlichen Grundstück. Unverbaubarer Blick ins Grüne und in die Berge.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Zur Stadtmitte mit S3 in 18 Min.

In Laufnähe sind ebenfalls die Buslinien 217 (nach Perlach Süd), 224 (nach Giesing) und X204 (Schnellbus nach München-Sendling über Giesing).

In direkter Umgebung befinden sich Ärzte, Restaurants, Cafes, Apotheken, Kindergärten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Discounter.

Unterhaching verfügt über sehr gute Schulen, die alle fußläufig zu erreichen sind.

Direkt vor der Haustür beginnt der Landschaftspark Unterhaching. Ebenfalls ganz in der Nähe befinden sich große Unternehmen wie Infinion, Develey und Airbus.

Der gut erreichbare Ring-Süd (6 Fahrminuten) und der Autobahnanschluss A8 Salzburg (5 Fahrminuten) gewährleisten Mobilität in alle Richtungen.

Mit dem Fahrrad kommen Sie über weite Strecken „im Grünen“ in die Innenstadt.

Am Wohnort findet man umfassende Angebote an Sport- und Freizeiteinrichtungen (Perlacher Forst, Kulturzentrum Kubiz, Schwimmbad, Sportveranstaltungen, Tennisplätze).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offene Küche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kind, Büro oder Gästezimmer



Bad mit Wanne

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Flur

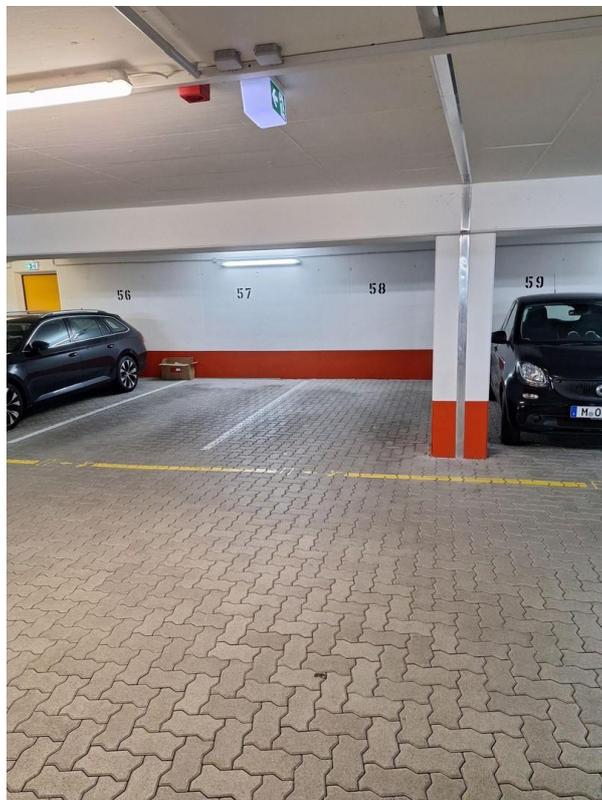


Platz für einen Einbauschränk

Exposé - Galerie

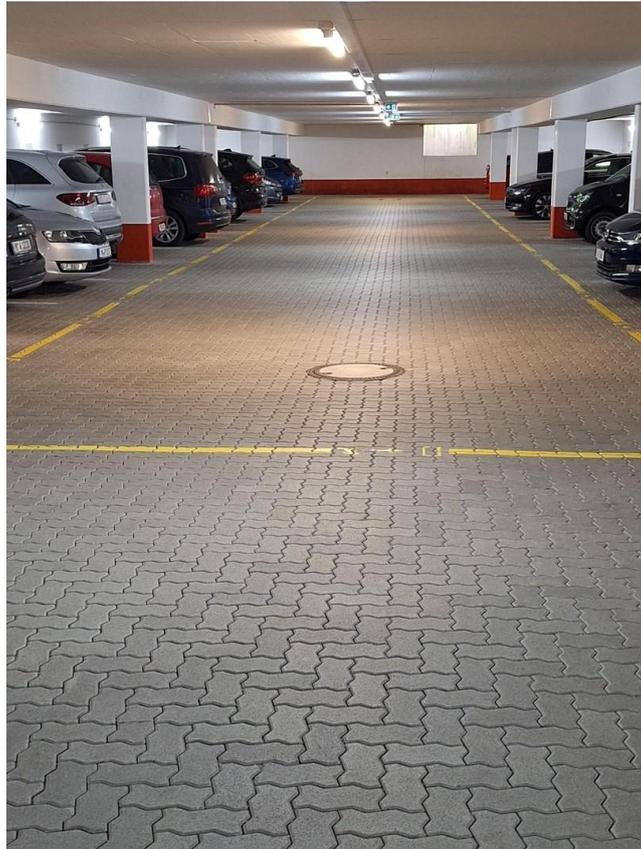


Hauseingang



Einzelstellplatz

Exposé - Galerie



Tiefgarage



gepflegte Wohnanlage

Exposé - Galerie

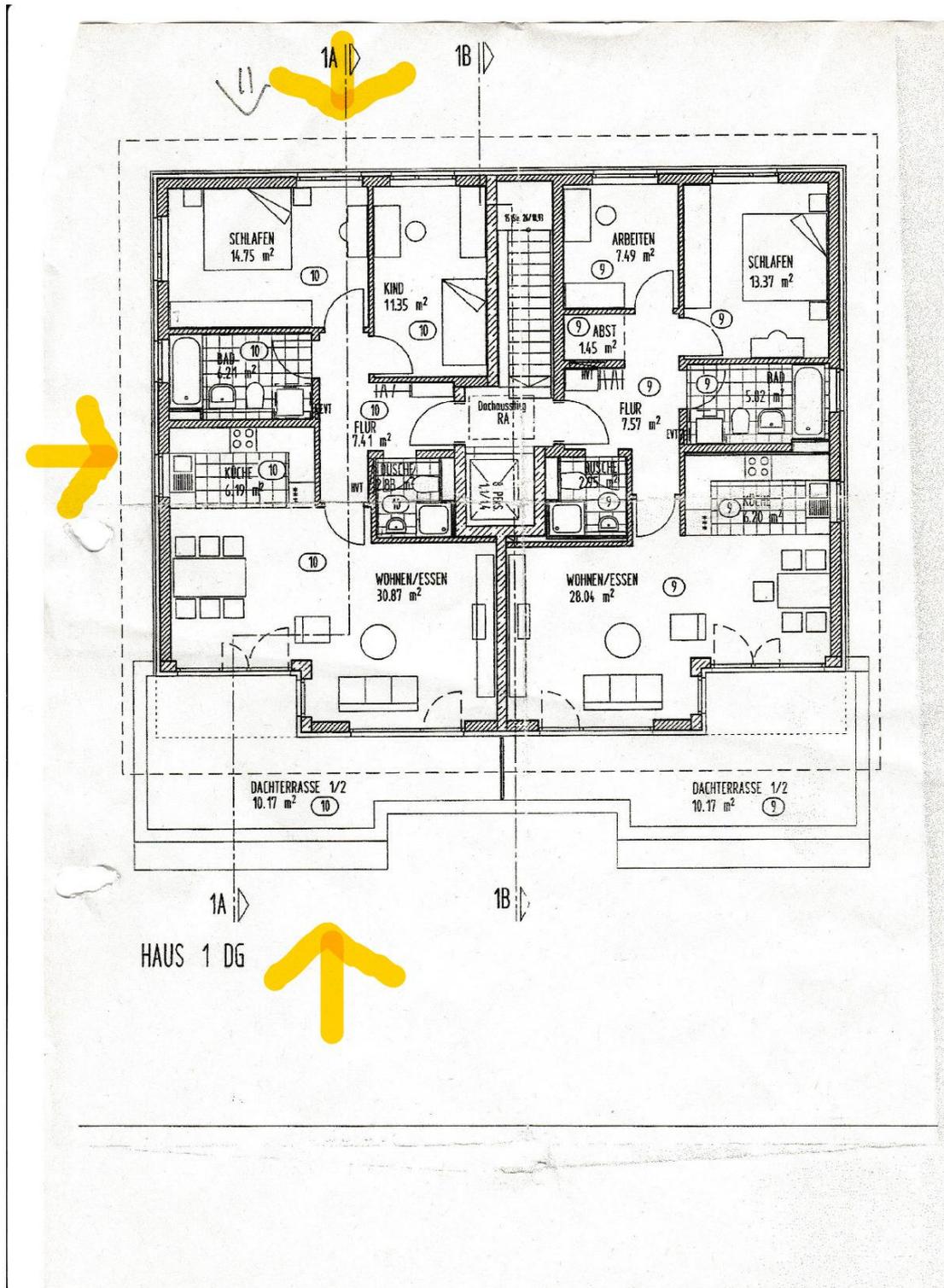


Landschaftspark Unterhaching



Wochenmarkt Unterhaching

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Gültig bis: 14.08.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Stumpfriesenweg 12, 82008 Unterhaching	
Gebäudeteil	Haus 1	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.084,80 m ²	
Erneuerbare Energien	Geothermie Unterhaching	
Lüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

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 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

lassas+ingenieure

Oskar-von-Miller-Str. 1a

82008 Unterhaching

1) Mehrfachangaben möglich

15.08.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Stumpfriesenweg 12, 82008 Unterhaching; Haus 1

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 18.4 kg/(m²a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15.59 kWh/(m²a) Anforderungswert 62.11 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0.46 W/m²K Anforderungswert 0.50 W/m²K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen 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 ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Eigene Angabe	48.5	16.5	0.0	65.0
Strom	0.0	0.0	0.6	0.6 - 0.6 (Strom ern.E.)

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Anforderungswerte sind um - % verschärft

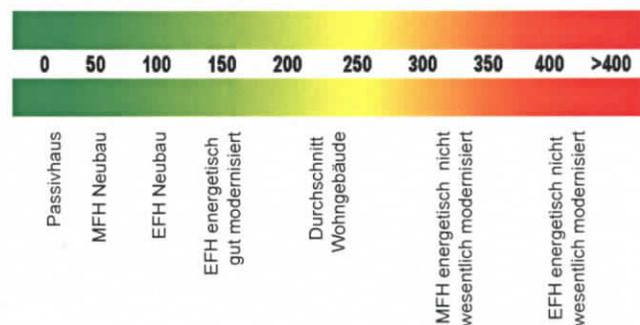
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert - kWh/(m²a)

Transmissionswärmeverlust H'T

Verschärfter Anforderungswert - W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. 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 (AN).

1) freiwillige Elngabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

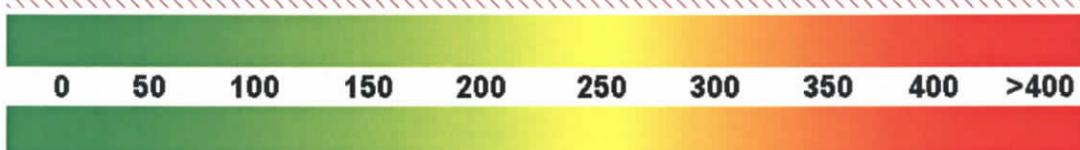
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Stumpfriesenweg 12, 82008 Unterhaching; Haus
1

3

Energieverbrauchskennwert

Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoff- menge	Anteil Warm- wasser	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor									
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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/(m²·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 (AN) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

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 Wärmegewinne 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT^{*}). 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.

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 für die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

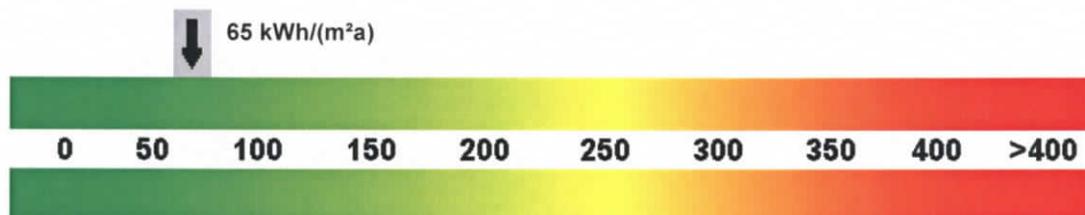
Erstellt am: 15.08.2014

Aushang

Gebäude

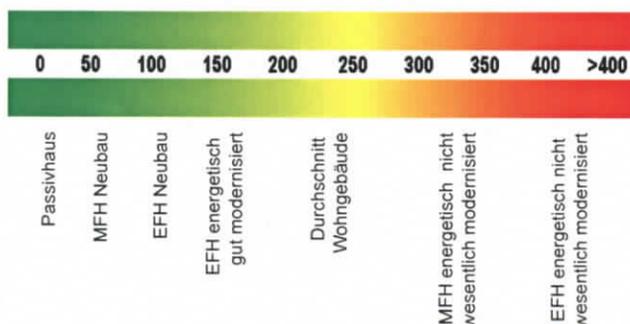
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Stumpfriesenweg 12, 82008 Unterhaching	
Gebäudeteil	Haus 1	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Anlagentechnik	2014	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.084,80 m ²	

Endenergiebedarf



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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/(m²·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.

Aussteller

lassas+ingenieure

Oskar-von-Miller-Str. 1a

82008 Unterhaching

15.08.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers

