

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Unrerföhring**

**Doppelhaushälfte in Unterföhring**



**Objekt-Nr. OM-313526**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.550.000 €**

Ansprechpartner:  
Eduard Perek  
Telefon: 0170 3898030

Dorfangerweg 19  
85774 Unrerföhring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante, 1994 in hochwertiger, massiver Ziegelbauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage und überzeugt nicht nur durch den praktischen, sehr schönen Grundriss, sondern vor allem durch ihr stilvolles Design. Der hochwertige, zeitlose und gepflegte Innenausbau besticht.

Der auf dem ca. 300m<sup>2</sup> großem Grundstück befindliche sehr gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für schöne Stunden im Freien. Die mit einer elektrischen Markise ausgestattete und geflieste Terrasse lädt an warmen Sommertagen zum Grillen ein.

Der Haupteingang des Hauses führt in die Diele, von der aus man den Wohn- Essbereich sowie die Küche des Hauses erreichen kann. Die Böden im Erdgeschoss sowie im ganzen Haus sind mit Fliesen ausgestattet. Das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer bildet mit dem Kachelofen das Herzstück im Erdgeschoss. Die großen Fenster schaffen eine Atmosphäre, die den Raum optisch in den Gartenbereich erweitert. Die offene Gestaltung verleiht dem Erdgeschoss ein zeitgemäßes Ambiente.

Über die „Spanische Treppe“ gelangen Sie in alle Etagen der Immobilie. Das erste Obergeschoss hält für Sie drei Schlafzimmer und ein Bad bereit. Das gefliesten Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Die Präsenz des Balkons im großen Schlafzimmer erhöht den Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss hält für Sie zwei weiteren Räume und ein Duschbad bereit. Davon ist ein Raum mit Küchenvorrichtungen ausgestattet.

Die Highlights der Doppelhaushälfte:

- ☞ Kachelofen mit Sichtfenster und Nachheizkasten
- ☞ flexible Raumaufteilung möglich (statisch keine tragenden Innenwände)
- ☞ Ausgebautes Dachgeschoß mit Küchenanschlüssen
- ☞ Dachspitz mit Einschubtreppe (ca. 20qm Stauraum)
- ☞ Wohnraumhöhe im UG (ca. 2,5m)
- ☞ Außenliegender, separater Kellerzugang vom Garten
- ☞ Unterkellerte Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- ☞ Spanische Treppe
- ☞ Elektrische Gegensprechanlage auf allen Etagen

Die DHH ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zum Selbstbezug als auch zur Kapitalanlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Unterföhring ist am nordöstlichen Stadtrand Münchens gelegen und nur 10 km von der Münchner Innenstadt entfernt. In der Gemeinde leben derzeit ca. 11.500 Menschen.

Dies stellt mit zahlreichen, beliebten Freizeitmöglichkeiten höchste Lebensqualität dar. Hierfür stehen exemplarisch der nahegelegene Feringasee sowie der Poschinger Weiher. Mit Spielgeräten und Sandflächen am Wasser sind dies die idealen Voraussetzungen für schöne

Ausflüge im Naherholungsgebiet. Im Osten bieten gut ausgebaute Feld- und Radwege Raum für ausgiebige Spaziergänge oder Radtouren. Die grünen Isarauen im Westen ziehen sich bis in die Stadt München hinein.

Zahlreiche Kindergärten und Kitas befinden sich ebenso in Unterföhring wie ein Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technologischer und sprachlicher Ausrichtung. Es ist eine der vier TUM-Junior-Schulen in Bayern. Zudem gibt es die großzügig ausgestattete VHS und die Musikschule mit ihrem umfangreichen Angebot.

Unterföhring hat sich zu einem der wichtigsten Medienstandorte Deutschlands, aber auch zu einem großen Versicherungsstandort entwickelt. Mit über 2.000 angesiedelten Gewerbebetrieben und Medienunternehmen begeistert es zudem durch eine sehr gute Infrastruktur, welche einen hohen Wohnwert gewährleistet.

Die Landeshauptstadt oder die umliegenden Gemeinden sind mit allen Verkehrsmitteln schnell erreichbar (Auto, Bus, S-Bahn). Die nahe gelegene Autobahn A9/A99 ist ebenso in wenigen Minuten zu erreichen wie der Münchner Flughafen (ca. 20 Minuten).

Die charmante, 1994 in hochwertiger, massiver Ziegelbauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage und überzeugt nicht nur durch den praktischen, sehr schönen Grundriss, sondern vor allem durch ihr stilvolles Design. Der hochwertige, zeitlose und gepflegte Innenausbau besticht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,43 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 - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registriernummer: BY-2024-005239442      3

---

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 5,95 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergieverbrauch:  
73,43 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch:  
28,64 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 73,43 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Zeitraum	Energieträger *	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Nah-Fernwärme	0,39	16008,00	2881,44	13126,56	0,93
01.2022	12.2022	Nah-Fernwärme	0,39	15765,00	2837,70	12927,30	1,06
01.2023	12.2023	Nah-Fernwärme	0,39	15456,00	2782,08	12673,92	1,11

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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.

A+ A B C D E F G H

Effizienzklasse ab:   
 ME: Nicht messbar   
 EPH: Heizkostenvergleich   
 EPH: Heizkostenvergleich   
 Durchschn.   
 Wohngebäudebestand   
 MPE: Vergleichswert nach   
 Musterenergieausweis   
 EPH: Vergleichswert nach   
 Musterenergieausweis

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>q</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlwasserschale in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Einfamilienhaus, MPE: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 28.07.2034
Registriernummer: BY-2024-005239442
1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Dorfangerweg 19 85774 Unterföhring		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	222,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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**

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Experten (EEE)  
Lönninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 29.07.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen

Unterschrift des Ausstellers

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
 nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

www.ohne-makler.net/expose/313526

Seite 15/16

# Exposé - Grundrisse

