

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gilching

### DHH Gilching



Objekt-Nr. **OM-315384**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **990.000 €**

Zugspitzstr. 23  
82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmetermin	01.12.2024
Grundstücksfläche	487,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante DHH mit eingewachsenem Garten, Obstbaumbestand, Gartenhaus und Fischteich, schöne Terasse, Balkon, ideal für Familien,

großer Hobbyraum mit Tageslichtfenster, Garage und Carport,

Dachspitz mit Fenster

Kaminofen, Keller und Waschküche

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungen sind nur zusammen mit dem Verkäufer - nach vorheriger Absprache mit dem Mieter - erlaubt.

Das Haus ist bis 30.11.24 vermietet. Um die Privatsphäre des Mieters nicht zu verletzen, werden keine Fotos von den Innenräumen veröffentlicht.

## Lage

Ruhige Ortsrandlage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten, Terasse u. Fischteich



# Exposé - Galerie



Älteres Luftbild



Gartenhaus mit Sitzplatz



# Exposé - Galerie



Holzlagerplatz



Garage, Carport, Eingang

# Exposé - Galerie



Auszug Liegenschaftskataster

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Gültig bis: 03.04.2026
Registrierungsnummer <sup>4</sup> BY-2016-000870537  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am: \*)
1

Gebäude		
Gebäudetyp	einstellig angebautes Einfamilienhaus	
Adresse	Zugsplatzstr. 23, 82205 Gliching	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1987	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	1987	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	162 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas	
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 <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**

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  
Kaminkehrmeister  
Thomas Jank  
Helmstädter Str. 1  
81249 München

04.04.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht nachvollziehbarer Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> bei Wärmeerzeugern Bauplast der Übergabestation

Energieausweis 1



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

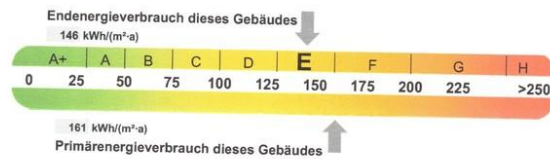
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2016-000870537  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

3

### Energieverbrauch



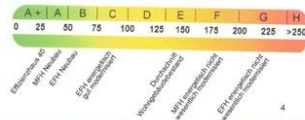
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.07.2011	30.04.2012	Erdgas	1,10	18.258	2.698	15.560	0,93
01.05.2012	30.06.2012	Erdgas	1,10	967	533	434	0,93
01.07.2012	30.06.2013	Erdgas	1,10	20.343	3.240	17.103	0,93
01.07.2013	30.06.2014	Erdgas	1,10	36.011	3.240	32.771	0,93

### Vergleichswerte Endenergie



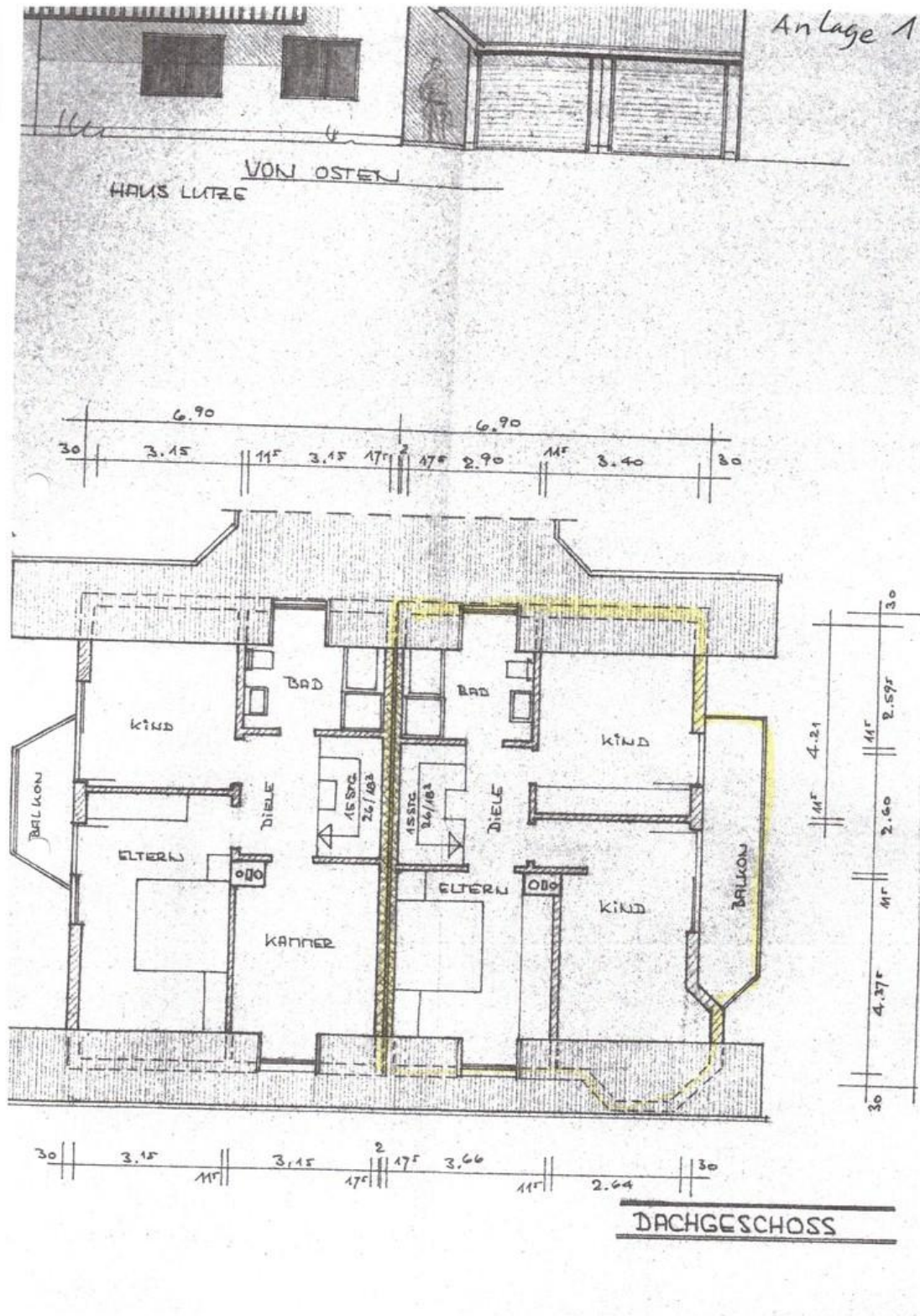
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</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 Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh; <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises; <sup>3</sup> gegebenenfalls; <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis 2

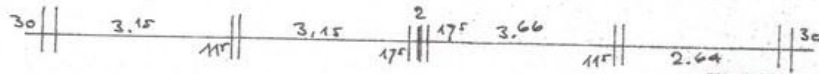
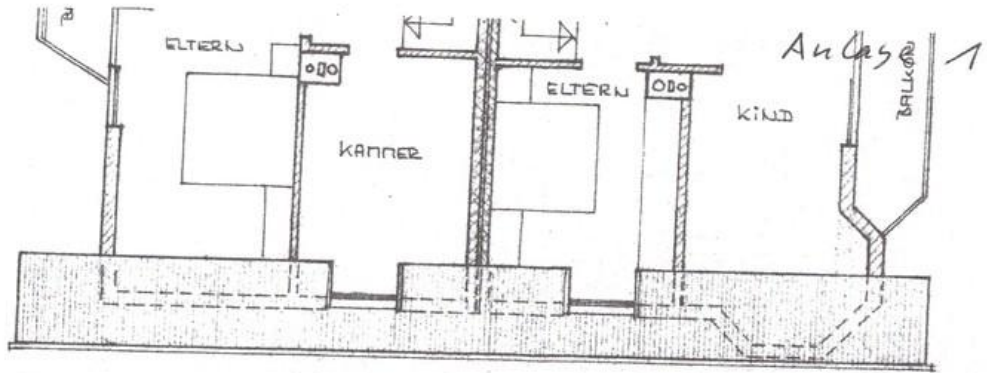
# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

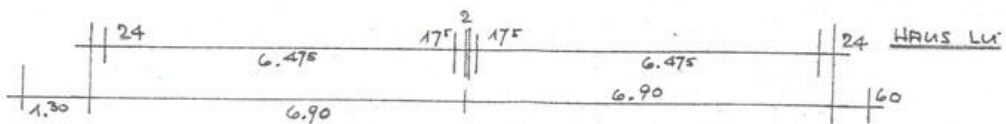
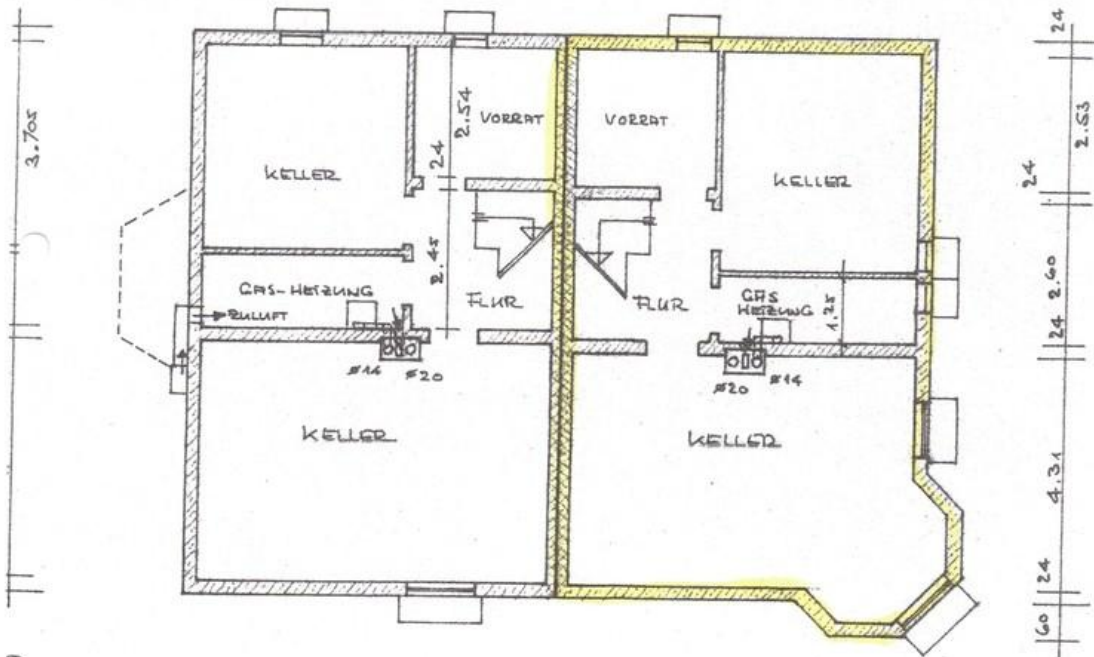
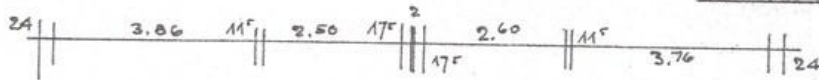


# Exposé - Grundrisse



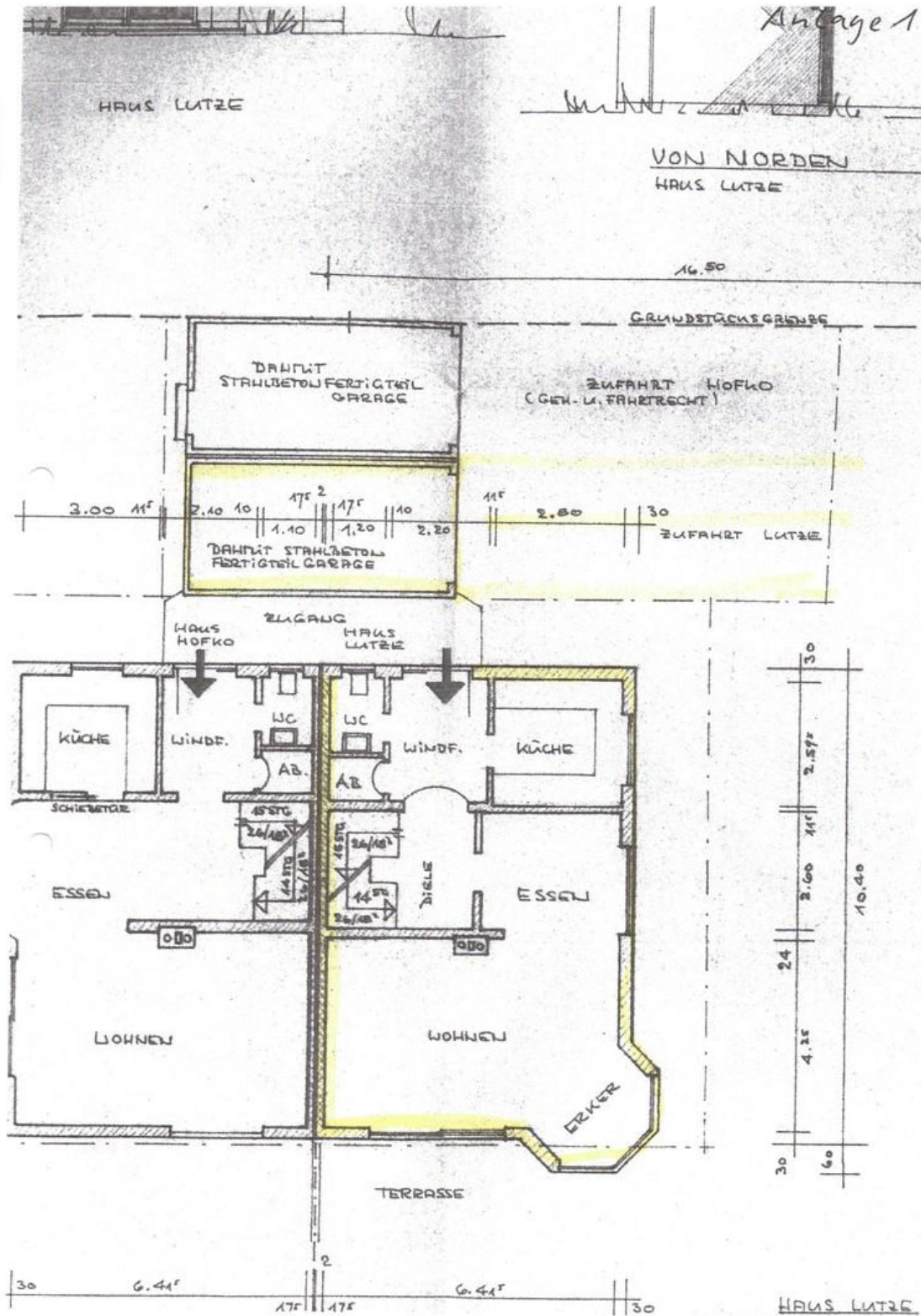
DACHGESCH

KELLERGE



Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG