

Exposé

Wohnung in München

Paket-Preis - ideal für Kapitalanleger: Zwei 1-Zimmer Wohnungen in Schwabing



Objekt-Nr. **OM-315420**

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Julian Rautenberg

Leopoldstraße 206
80804 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	15	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	404 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renovierte/sanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss

eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1973, renoviert 2012).

Sie betreten die Wohnung und blicken durch den offenen Wohn-/Essbereich direkt auf den Südbalkon, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt, mit Blick auf den englischen Garten und die Münchener Stadtsilhouette! Das innenliegende Badezimmer ist frisch saniert, der Parkettboden ist neu. Die große Fensterfront (Kunststoff) ist ebenfalls komplett neu und verfügt über eine energetisch optimale 3-fach-Verglasung. Alle notwendigen Küchenanschlüsse sind vorhanden, sodass einer individuellen Gestaltung des offenen Küchen-/Ess-/Wohnbereichs keine Grenzen gesetzt sind. Das Objekt eignet sich zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage (möblierte/unmöblierte Vermietung mit enormer Nachfrage). Verkauf von privat, keine Maklerkosten! Auf Wunsch kann eine zweite, vergleichbare Wohnung ebenfalls erworben werden! Sprechen Sie mich einfach an.

Ausstattung

Die Wohnung steht aktuell leer und ist sofort verfügbar. Sie wurde frisch renoviert und saniert. Die aktuelle Einrichtung verdeutlicht die Möglichkeiten zur Raumgestaltung und kann ganz oder teilweise übernommen werden (oder komplett leer). Eine Küche wurde bewusst nicht eingebaut, um dem Käufer alle Optionen zur Gestaltung offen zu halten.

Im Untergeschoss der Wohnanlage befinden sich ein Kellerabteil mit Stromanschluss, ein

Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über mehrere Fahrstühle.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in zweiter Baureihe zwischen Leopoldstraße und englischem Garten, auf den man von der Wohnung aus blickt. Die Lage grenzt direkt an das "Schwabinger Tor" an, wo ein neues und modernes Stadtquartier entstanden ist. Neben Restaurants, Supermärkten, Bäckereien und einem Luxus-Hotel gibt Sie hier auch einen Wochenmarkt. Die U-Bahn-Station Münchener Freiheit ist ca. 15 Gehminuten entfernt. Bus- und Tramstation befinden sich direkt auf der Haustür. Der mittlere Ring ist mit dem Auto in einer Minute zu erreichen, um direkt auf die Autobahnen A9, A8, A99 zu gelangen. Der Flughafen ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie

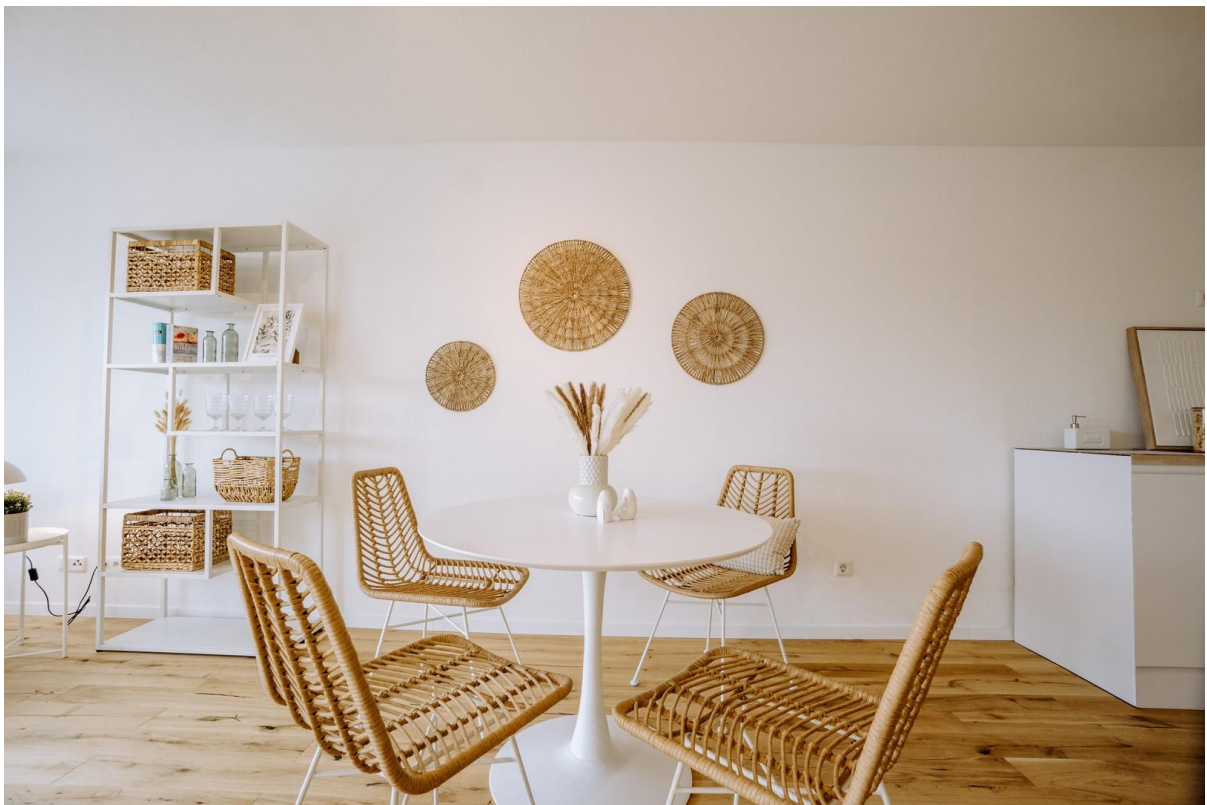


Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



offene Küche (illustrativ)



hell und offen

Exposé - Galerie



viele Gestaltungsmöglichkeiten



Bad - renoviert und modern

Exposé - Galerie



Bad - renoviert und modern



Balkon mit Blick

Exposé - Galerie



Balkon



Blick auf den englischen Garten

Exposé - Galerie



Lage im Objekt



unmöblerter Anblick

Exposé - Galerie



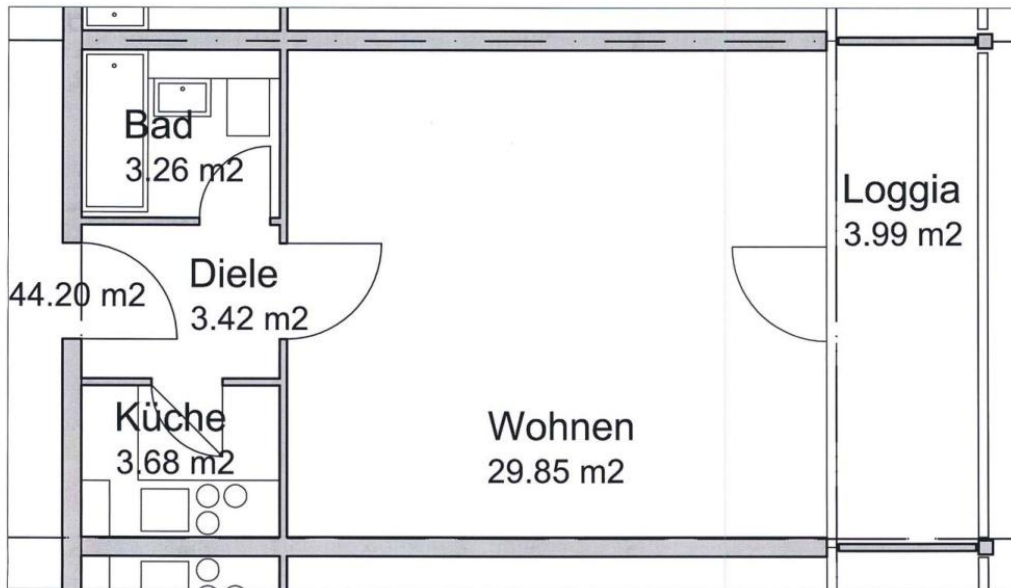
unmöblerter Anblick



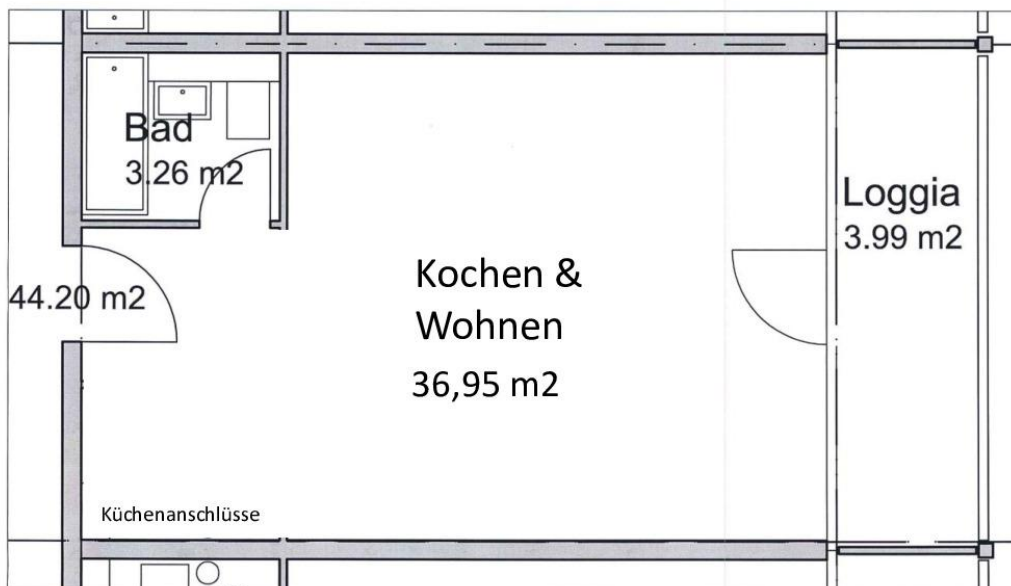
Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

Original-Grundriss Wohnuntsyp D, Leopoldstraße 206



Grundriss nach Umbau und Sanierung in 09/2024



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 2014

Gültig bis:

19.08.2028

Registriernummer³:

BY-2018-002134800

1

Gebäude

Gebäudetyp	Bestehendes Wohngebäude			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Leopoldstr. 206	80804	München	
Gebäudeteil	gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1973			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016			
Anzahl Wohnungen	k.A.			
Gebäudenutzfläche (A _N)	15.980,24 m ²	<input type="checkbox"/>	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger ³ für Heizung für Trinkwasser	Fernwärme KWK und regenerativ			
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme z.T. regenerativ	Verwendung: Heizung und Trinkwasser		
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" 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 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 Angaben).

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

Ing. Büro Volland
Johannes Volland
Alter Kornmarkt 3a
93047 Regensburg

20.8.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 2014

Registriernummer²: BY-2018-002134800

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

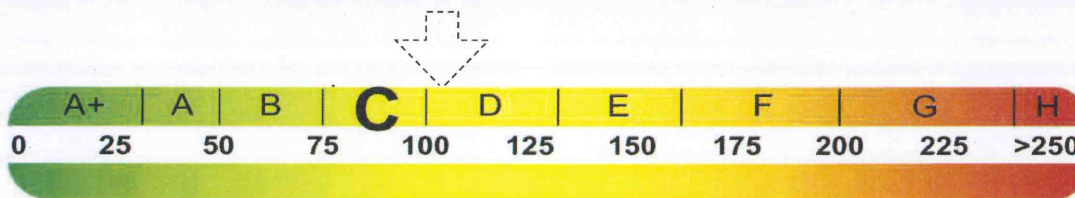
2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹ 107 kg/(m²·a)

Energiebedarf dieses Gebäudes
107,15 kWh/(m² · a)



12,53 kWh/(m² · a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12,53 kWh/(m²·a) Anforderungswert 37,62 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 1,629 W/(m²·K) Anforderungswert 0,500 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

107 kWh/(m² · a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil:

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

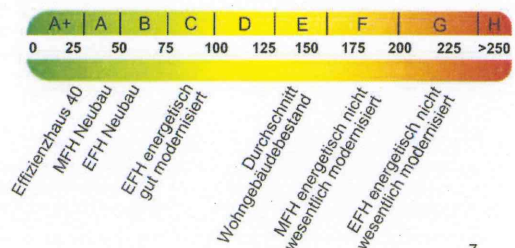
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 2,26 % verschärfte Anforderungswert der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 32 kWh/(m² · K)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,43 W/(m² · K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterung zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

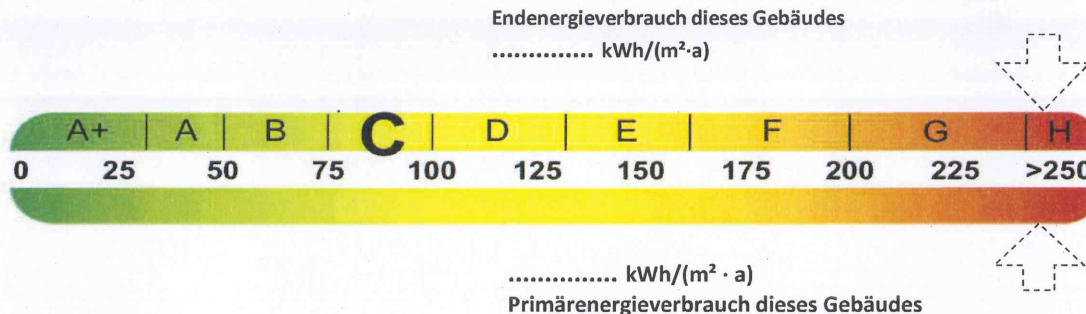
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 2014

Registriernummer²: BY-2018-002134800
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

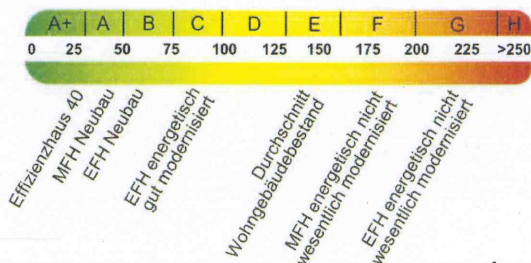
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m² · a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

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 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.

4

Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nk}) 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 Nutzerverhalten vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 2014

Empfehlung des Ausstellers

Registriernummer² BY-2018-002134800

4

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit großen Modernisierungsmaßnahmen	als Einzelmaßnahme	geschätzte Armutisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte kWh Energie
1	Betonaußenwand Wohnungen	Anbringen einer Innendämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Betonaußenwand Treppenhaus	Anbringen einer Innendämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Einbau von neuen Fenstern mit 3-fach Verglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Geschoßdecke	Anbringen einer Dämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
11			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Informationen. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Aussteller

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Weitere Hinweise:

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote

² auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 2014

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des 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.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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 beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.