

# Exposé

## Wohnung in München

### Wohnen am Pasinger Stadtpark - vermietete 2-Zimmer-Wohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-315893**

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Bellet

81241 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,66 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	308 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive Wohnanlage aus dem Jahre 2004 ist Teil des Ensembles "Am Würmkanal" mit einzigartigen, architektonischen Akzenten wie Wasserläufen, angelegten Brücken und modernen Wohnbauten in Verbindung mit viel Natur und Naherholung des Pasinger Stadtparks.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und ist mit Lift über das freundliche und helle Treppenhaus erreichbar.

Sie verfügt über einen funktionalen und gelungenen Grundriss - Bad und Küche sind straßenseitig ausgerichtet, Wohn- und Schlafzimmer liegen auf der Innenhofseite in Richtung Stadtpark. Der West-Balkon profitiert von Nachmittags- und Abendsonne.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit Massivholz-Parkett ausgestattet; in Flur, Küche und Bad ist Fliesenboden verlegt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegtem Zustand und ist an äußerst zuverlässige und umsichtige Mieter vermietet.

Zur Wohnung gehört ein Duplex-Parker (oben) und ein Kellerabteil.

## Ausstattung

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinen-Anschluß sowie über einen Handtuch-Heizkörper.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche der Mieter gekauft hat.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon

## Sonstiges

Das Mietvertragsverhältnis zu den aktuellen Mietern (Ehepaar) besteht seit 01.04.2018; die Kaltmiete beträgt insgesamt 1.040 EUR (hiervon 990 EUR Wohnung + 50 EUR TG-Duplex-Stellplatz) zuzüglich einer Nebenkosten-Vorauszahlung von 160 EUR = Warmmiete 1.200 EUR; eine Mietanpassung ist seit 2018 nicht erfolgt (Mietsteigerungspotenzial).

## Lage

An der südwestlichen Stadtgrenze von München gelegen, direkt am Pasinger Stadtpark. Die Anbindung des ÖPNV sowie Individualverkehr ist optimal; die Auffahrt zur A96 ist knapp 1 km entfernt, der Pasinger Bahnhof (mit S-Bahn, Bussen und Straßenbahn) ist ca. 2 km entfernt und kann fußläufig oder über die Buslinien 259 und 265 (Haltestelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnung) leicht erreicht werden. Nahversorgung, Ärzte, Restaurants gehören zur direkten Infrastruktur und sind leicht erreichbar.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

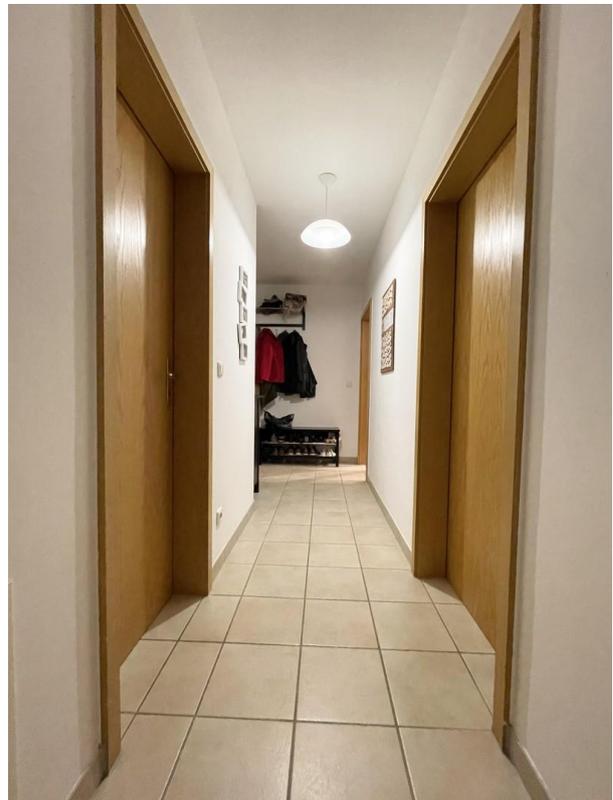
# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



West-Balkon



Innenhof mit Balkon

# Exposé - Galerie

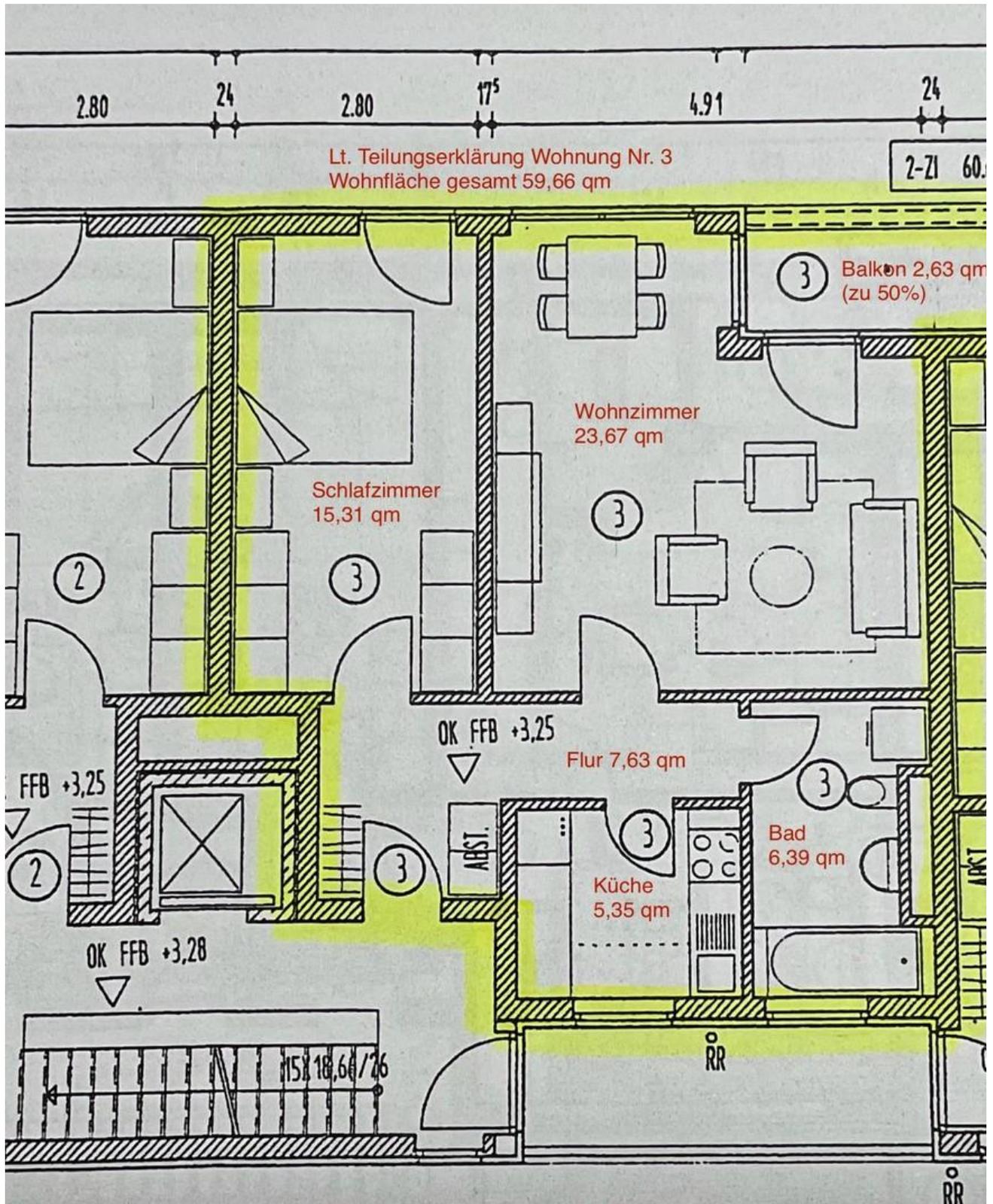


Innenhof mit Balkon/Wohnzimmer



Ensemble "Am Würmkanal"

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

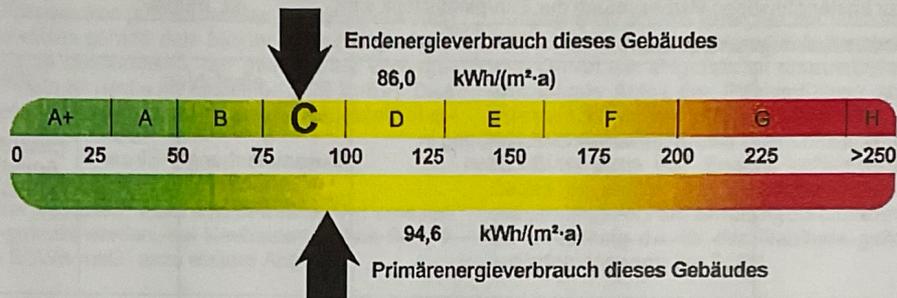
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001588007

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

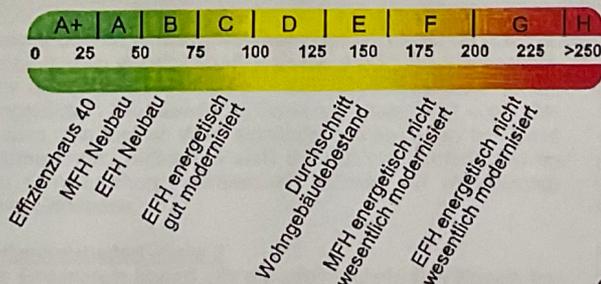
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

86,0 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	2197557	517191	1680366	1,02

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus