

# Exposé

## Wohnung in München

### 2-Zimmerwohnung in Bestlage Schwabing (Scheidplatz)



Objekt-Nr. OM-325852

#### Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Cordias  
Telefon: 089 3000610

80804 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. OG (von 5),

mit modernem Aufzug.

Wohnräume und Diele mit Echtparkett;

Abstellkammer;

Einbauküche vorhanden;

mit geräumigem Kellerabteil

größerer Balkon (Westen) mit Aussensteckdose

- Zentrale Warmwasserversorgung;

- Heizung: Fernwärme / Zentralheizung; 2013/2014 wurde die

Warmwasser- und Heizungsanlage komplett modernisiert. Der

Energieausweis stammt aus 2008 – somit konnte der Energiebedarf

ab 2014 verbessert werden;

- Waschküche mit (Münzwaschautomat), Trockenräume;

- kostenlose Fahrradstellplätze im Hofbereich oder

abschließbarer Fahrradraum vorhanden.

- Kfz-Stellplatz im Innenhof kann angemietet werden (ca. 35 €/mtl.)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Bei der Wohnanlage handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wird derzeit vom Eigentümer als Büro genutzt.

Somit könnte die 2-Zimmer-ETW sowohl als Wohnung oder weiterhin als Büro (nur stilles Gewerbe, mit wenig Parteiverkehr) genutzt werden.

Die ETW lohnt sich nicht nur für den Selbstnutzer, sondern auch für Anleger, die Ihr Geld sicher und mit hoher Wertsteigerung anlegen möchten.

Ab 01.03.2025 kann (wird) die Wohnung vermietet werden.

Der aktuelle Mietzins bei heutiger Vermietung liegt bei über 24,- €/m<sup>2</sup>

Es fallen also keine Maklerkosten an - somit sparen Sie sich ca. 20.000 EUR

\*\*\*\*\*

Besichtigungen:

Es werden bewusst keine Massen-Besichtigungen (max. 2 Interessenten) durchgeführt. Jeder soll sich in Ruhe und ohne Zeitlimit das Objekt ansehen können.

Bezug bei Selbstnutzung: ab 01.03.2025 bzw. nach Vereinbarung.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich an der Belgradstraße, zwischen Parzival- und Karl-Theodor-Str. in München-Schwabing.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Belgradstraße) beginnt der weitläufig wunderschöne Luitpoldpark mit seinem nur 5 Gehminuten entfernten, gemütlichen Biergarten. Das „Bambeger Haus“ ist ein sehr beliebter Treffpunkt für jung und junggebliebene.

Für Studenten der ideale Wohnort, da sämtliche Universitäten vom Scheidplatz aus bequem mit der U-Bahn zu erreichen sind.

TU und LMU können Sie mit dem Rad in nur wenigen Minuten erreichen.

BMW / Knorr-Bremse und zahlreiche Großunternehmen sind ebenfalls hervorragend zu erreichen.

Und auch wenn man das nicht so bekannt ist: Die Stiftung Pfennigparade gehört ebenfalls zu den größten Arbeitgebern im Münchner Norden, und so können Mitarbeiter Ihre Arbeitsstellen sogar fußläufig erreichen. Der Bedarf im Gesundheitsbereich ist extrem groß.

Die Innenstadt ist in 12 Min. (U-Bahn), mit dem Rad in ca. 15-20 Min. erreicht.

Fußweg zur U-Bahn-Station "Scheidplatz" nur 3-4 Minuten MVV:

- U-Bahn: U2 / U3 / U8
- Buss
- Straßenbahn

Zudem besteht die Möglichkeit ca. 7-9 Min. Fußweg zur U-Bahn-Station "Bonner Platz", mit seinen weiteren Einkaufsmöglichkeiten zu kommen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	143,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie

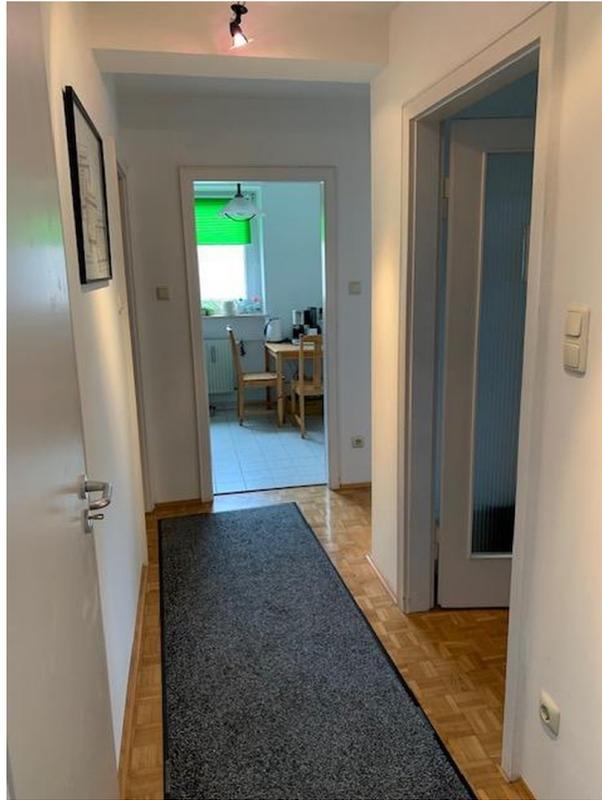


Eingangsbereich



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Sicherungskasten

# Exposé - Galerie



Diele, rechts Abstellkammer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Bad/WC

# Exposé - Galerie

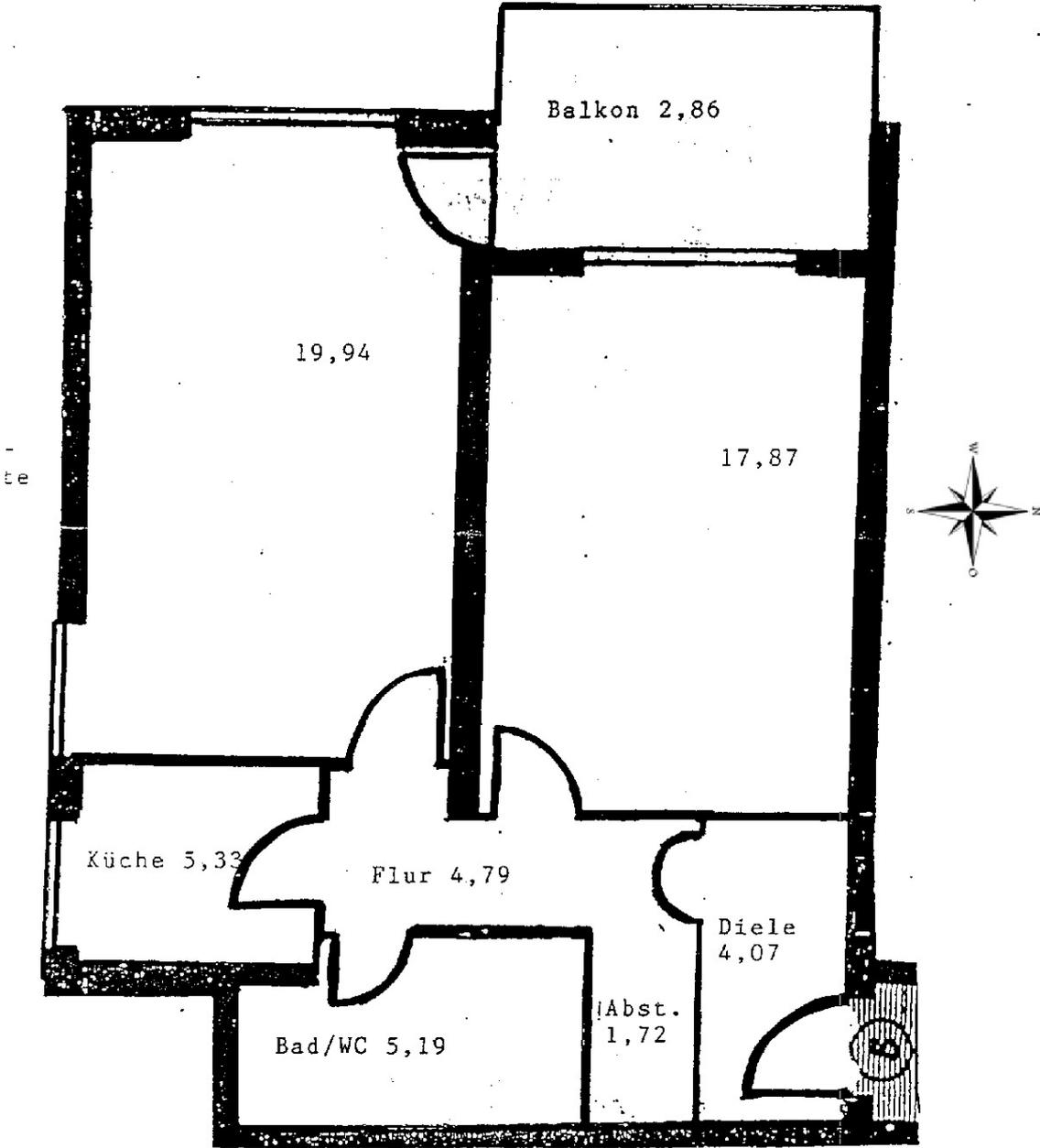


Bad/WC



Bad/WC

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

## Gebäude

Adresse **Belgradstr. 74 + 76**  
80804 München

Hauptnutzung / Gebäudekategorie **Altbau Mehrfamilienhaus**

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich  sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwände	WDVS mit min. 16,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/m <sup>2</sup> K
2	oberste Geschossdecke / Dach	Dämmung des Supermarktdachs mit min. 20,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,040 W/m <sup>2</sup> K
3	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung der Kellerdecke mit min. 8,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/m <sup>2</sup> K
4	Heizungsanlage	Regelung überprüfen (2K-Thermostatventile), Dämmung d. zugängl. Rohrleitungen, hydraulischer Abgleich durchführen
5		
6		
7		
8		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	<del>1,2,3,4</del>	1	1,2,3,4
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	20.1	16.2	12.5
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>19</del>	19	38
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	143.2	113.8	86.8
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>21</del>	21	39
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]	8.5	6.8	5.2
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>20</del>	20	38

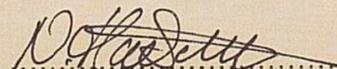
Aussteller

Nicole Haunschild  
Schindler Architekten  
Maistr. 1  
82237 Wörthsee

Unterschrift des Ausstellers

03.04.08

Datum



Unterschrift

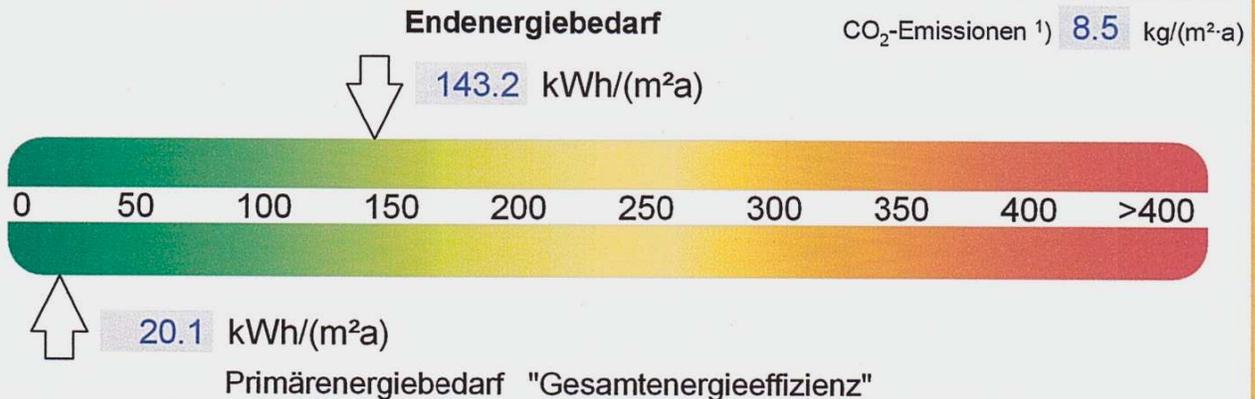
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert  $20.1 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$   
 EnEV-Anforderungswert  $100.3 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H_T'$   $1.375 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$   
 EnEV-Anforderungswert  $H_T'$   $1.196 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

### Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Nah/Fernw.Heizw.erneuerb.	111.6	30.6	---	142.2
Strom-Mix	---	---	1.0	1.0
	---	---	---	---

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

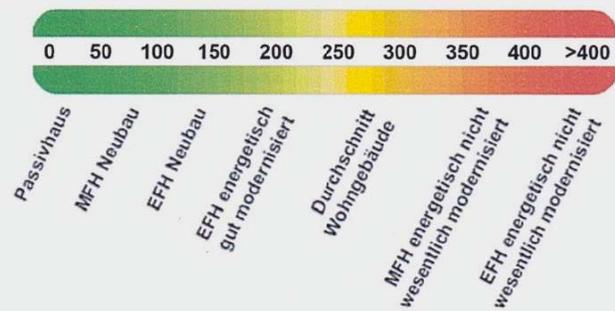
- Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



<sup>4)</sup>

### 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 Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>4)</sup> EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

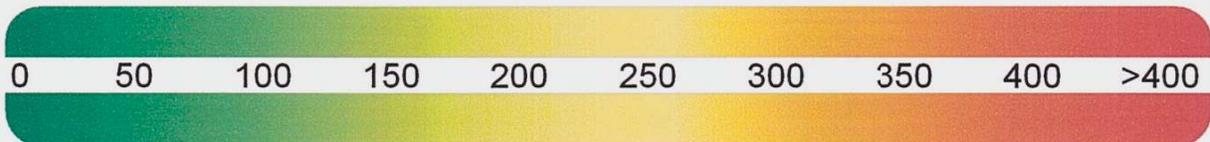
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



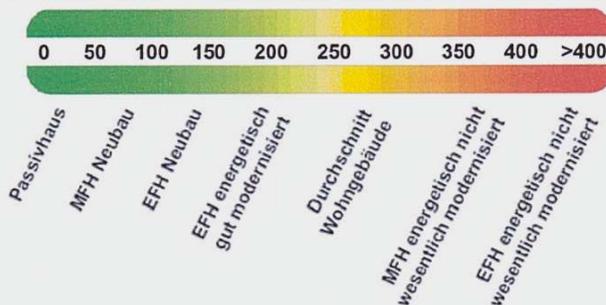
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

### 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/(m<sup>2</sup>·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 (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

\* EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## 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 CO<sub>2</sub>-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:  $H_T'$ ). 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 die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

## Gebäude

Adresse **Belgradstr. 74 + 76**  
80804 München

Hauptnutzung / Gebäudekategorie **Altbau Mehrfamilienhaus**

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich  sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwände	WDVS mit min. 16,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/m <sup>2</sup> K
2	oberste Geschossdecke / Dach	Dämmung des Supermarktdachs mit min. 20,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,040 W/m <sup>2</sup> K
3	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung der Kellerdecke mit min. 8,0 cm, Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/m <sup>2</sup> K
4	Heizungsanlage	Regelung überprüfen (2K-Thermostatventile), Dämmung d. zugängl. Rohrleitungen, hydraulischer Abgleich durchführen
5		
6		
7		
8		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		

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

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:		1	1,2,3,4
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	20.1	16.2	12.5
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		19	38
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	143.2	113.8	86.8
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		21	39
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]	8.5	6.8	5.2
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		20	38

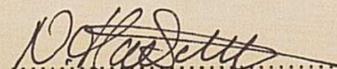
Aussteller

Nicole Haunschild  
Schindler Architekten  
Maistr. 1  
82237 Wörthsee

Unterschrift des Ausstellers

03.04.08

Datum



Unterschrift