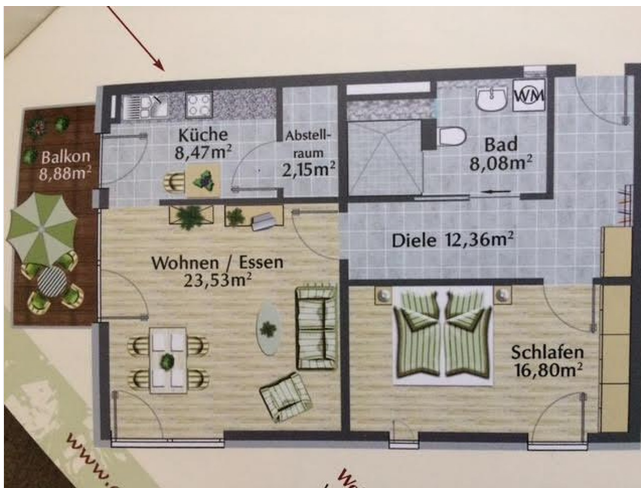


# Exposé

## Wohnung in Petershausen

**Petershausen: Altersgerechtes Wohnen mit Service. In 20 Min. am Münchner HBF.**



Objekt-Nr. OM-326838

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Duncker

Bahnhofstr. 34  
85238 Petershausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Glonnalergarten: Altersgerechtes Wohnen mit Service. Alles barrierefrei.

Die Wohnung ist sofort bezugsfähig. Sonnendurchflutet.

2/3 der Wohnung hat eine Höhe von 2.80 m.

Einer der Bewohner der Immobilie sollte 56 Jahre alt sein oder zu mindestens 50% schwerbehindert (siehe Präambel).

Auch mit 24-Std-Pflegekraft bewohnbar.

Servicekraft im Haus (siehe Servicevertrag). Service kostet monatlich 140 Euro.

Tiefgarage könnte angemietet werden.

Sauna, Pflegebad, Fitness- und Gemeinschaftsraum mit Küche, können kostenfrei genutzt werden.

Wöchentliches Kochen, Kaffetrinken und Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen.

## Ausstattung

Eichenholzparkett

Südbalkon mit elektrischer Markise

Bodentiefe Fenster

Extrabreite Türen

Elektrische Rolläden

Zentralheizung,

Bad zusätzlich Fußbodenheizung + beheizbaren Sitzblock, Waschmaschinenanschluß

Einbauküche mit Ceranfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Abzugshaube

Notruftelefon

Große Abstellkammern mit Stromanschluss

Großes Kellerabteil mit Stromanschluß

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

In Petershausen (zwischen Dachau und München).

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (barrierefrei, Zug + S-Bahn-Anbindung).

Mit Zug in 20 Minuten am Münchner Hauptbahnhof

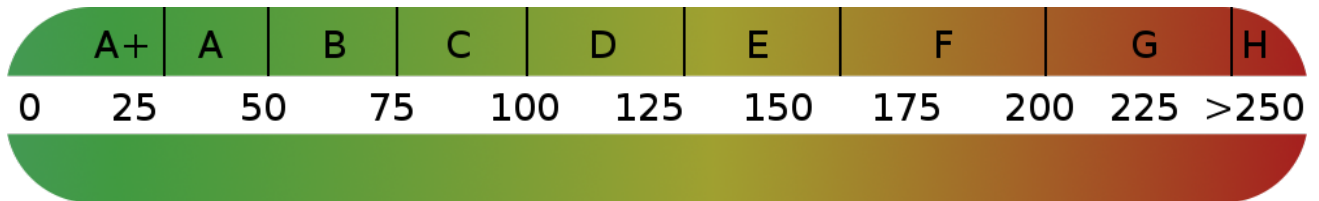
Apotheke, Hausärztin, Zahnarzt, Optiker, großer Edeka. Alles ganz in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht Glonntalgarten

# Exposé - Galerie



Außenansicht Wohnung



Zugang Glonntalgarten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Empfang

# Exposé - Galerie



Eingangstür Wohnung



Eingang Wohnung Flur

# Exposé - Galerie



Blick auf Hausflur



Extrabreite Schiebetür Bad

# Exposé - Galerie



Bad m. Waschmaschinenanschluss



Beheizbarer Sitzblock



# Exposé - Galerie



Grosszügiger Dushraum



Wohnzimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Großzügiger Südbalkon



Balkon m. elektrischer Markise

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Süd-Ost



Schlafzimmer Morgensonne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche mit Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatte Eiche, Vollholz



Gemeinschaftsraum

# Exposé - Galerie



Mit Akustikpaneele



Gemeinschaftsküche

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Kostenfreier Wellnessbereich



Kostenfreie Sauna



# Exposé - Galerie



Kostenfreies Pflegebad



Fitnessraum

# Exposé - Galerie



Großzügiger Keller, Steckdose



Abendstimmung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis S. 1
2. Energieausweis S. 3
3. Präambel Glonntalgarten S. 1
4. Präambel Glonntalgarten S. 2
5. Servicevertrag S. 3

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 18.11.2034

Registriernummer: BY-2024-005433169

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Bahnhofstr. 34 85238 Petershausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2011		
Baujahr Heizung <sup>3,4</sup>	2011		
Anzahl der Wohnungen	28		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.343,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
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	<input type="checkbox"/> (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-Expertin (EEE)  
Höniger Weg 275, 50969 Köln  
Aussteller

Köln, den 19.11.2024  
Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

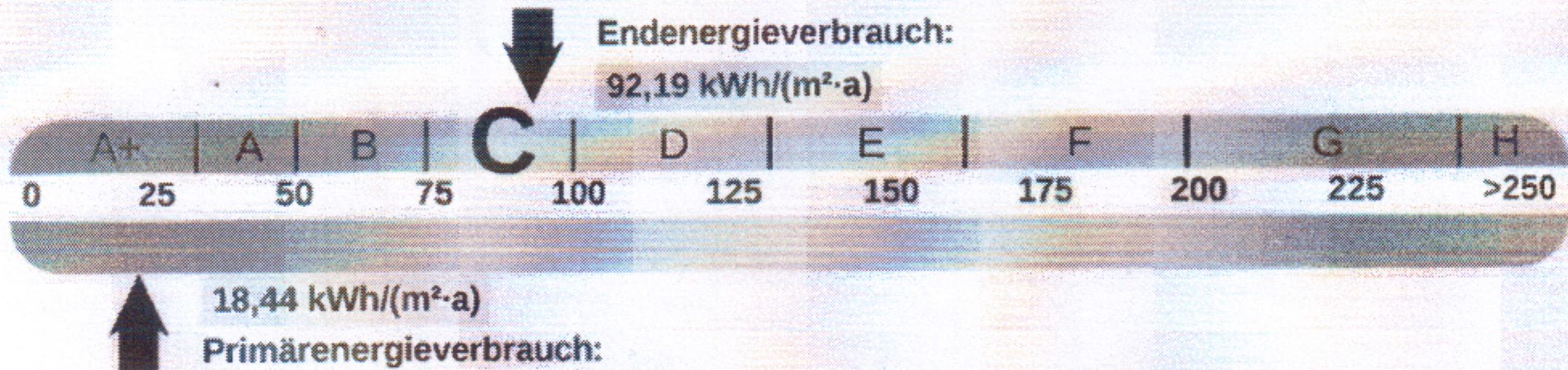
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005433169

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,21 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

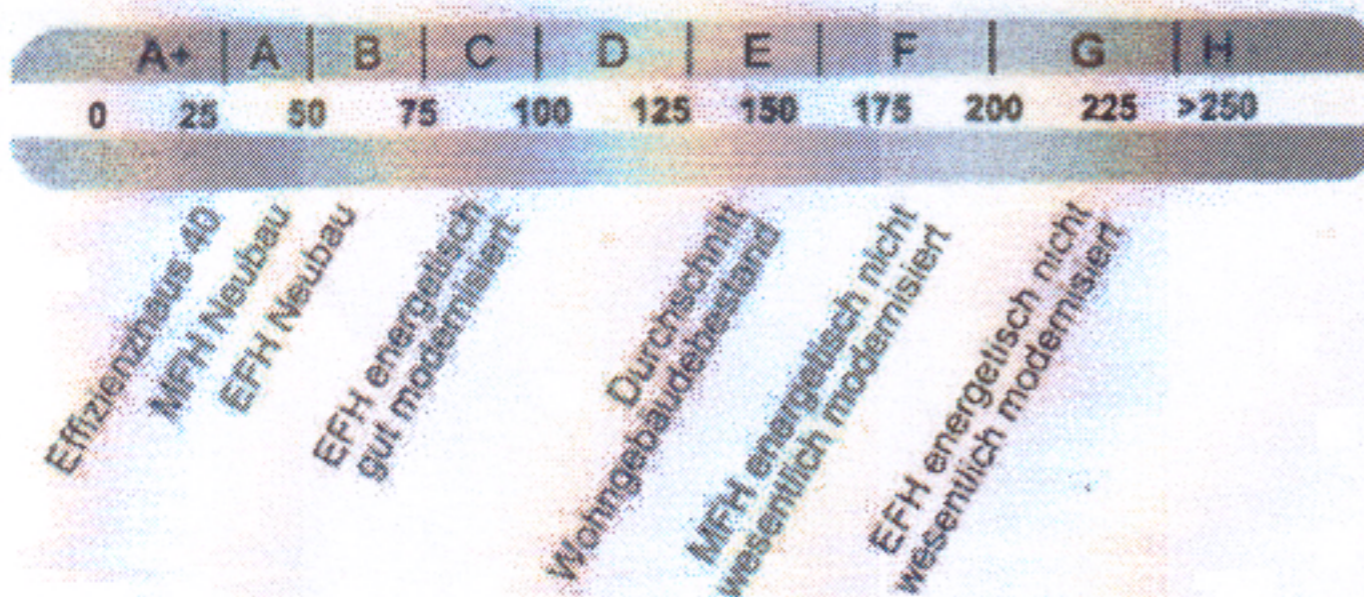
92,19 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Holzpellets	0,20	267400,00	48132,00	219268,00	0,94
01.2022	12.2022	Holzpellets	0,20	199400,00	35892,00	163508,00	1,08
01.2023	12.2023	Holzpellets	0,20	208310,00	37495,80	170814,20	1,12

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.

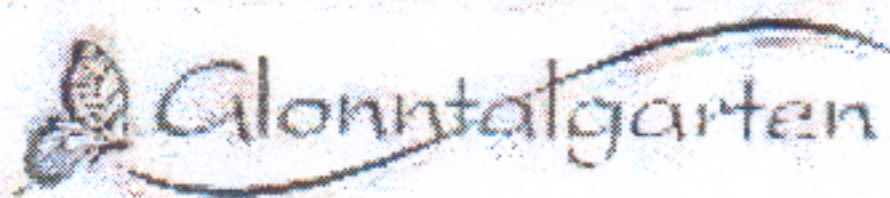
## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



## Präambel

Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermietung von Wohnraum, in dem Senioren nach ihren Wünschen und Bedürfnissen Dienstleistungen des Betreuten Wohnens von dritter Seite beziehen können. Ziel ist die Erhaltung der Selbstständigkeit der Bewohner. Die Wohnanlage ist daher für die besonderen Bedürfnisse älterer Bewohner insbesondere barrierefrei gebaut und ausgestattet.

Der Vermieter hält keinen heimähnlichen Betrieb vor und bietet selbst keine Service- oder Betreuungsleistungen mit Ausnahme der haustechnischen Betreuung durch die beauftragte Hausverwaltung an.

In der Wohnanlage steht den Mietern eine kostenpflichtige Betreuung zur Verfügung, die die sog. „Grundleistungen“ umfasst. Diese Grundleistungen sind im als Anlage 1 beigefügten Betreuungsvertrag unter § 2 detailliert beschrieben. Diese Beschreibung wird ausdrücklich Inhalt dieses Mietvertrages.

Der Mieter kann für seine darüber hinausgehende individuelle Versorgung nach seiner Wahl mit Dienstleistern Verträge abschließen, um Service- und Betreuungsleistungen gegen gesonderte Bezahlung zu beziehen.

Der Mietpreis für die Wohnung orientiert sich an vergleichbaren Einrichtungen für betreutes Wohnen in der Umgebung. Für die Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, besondere bauliche Einrichtungen und für vorhandene Gemeinschaftsräume in der Wohnanlage sind angemessene Zuschläge zulässig.

Mieter und Vermieter vereinbaren als eine wesentliche Geschäftsgrundlage dieses Vertrages, dass in der Wohnanlage dauerhaft Service- und Betreuungsleistungen angeboten werden, die mindestens den Umfang haben, der im Muster des als Anlage 1 beigefügten Betreuungsvertrags als Grundleistungen beschrieben ist. Fällt ein solches Angebot im Laufe der Vertragszeit weg, so wird der Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft sich um einen Ersatzanbieter bemühen. Findet sich trotz intensiver Bemühungen kein qualifizierter Anbieter hierfür, kann der Mieter, nicht aber der Vermieter, den Vertrag vorzeitig nach § 7 kündigen.

Der Vermieter sichert zu, dass die Wohnung und die Gemeinschaftsräume nach DIN 18025 Teil 2 barrierefrei und technisch so hergestellt und unterhalten werden, damit



die in dem Betreuungsvertrag ausgeführten Betreuungsleistungen erbracht werden können. Der Vermieter wird den Mieter über alle wesentlichen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die auf das Mietverhältnis Einfluss nehmen können, unterrichten.

## **§ 1 Gebrauchsregelung und Zweckbestimmung der Wohnungen im GLONNTALGARTEN Bahnhofstraße 34**

1. Der zur Verfügung stehende Wohnraum in der Wohnanlage darf nur von Personen genutzt werden, welche das 55. Lebensjahr vollendet und einen Betreuungsvertrag mit dem Betreiber der Wohnanlage abgeschlossen haben.
2. Ehegatten oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Geschwister oder Eltern mit ihren Kindern dürfen den Wohnraum gemeinsam nutzen, wenn nur ein Partner das 55. Lebensjahr vollendet und den Betreuungsvertrag abgeschlossen hat.
3. Vorgenannte Personen dürfen weiterhin den Wohnraum nutzen, wenn derjenige Partner der Ehegatten / Partner / Geschwister verstirbt, der die Unterlassungsverpflichtung allein erfüllt hat und der verbleibende Teil zu diesem Zeitpunkt die genannte Altersgrenze noch nicht erreicht hat, sofern dieser bei Erreichen der genannten Altersgrenze den Betreuungsvertrag unverzüglich abschließt, und sofern bis dahin kein Dritter den Wohnraum allein oder gemeinsam mit dem verbleibenden Teil der Wohngemeinschaft nutzt.
4. Von dieser Altersgrenze ausgenommen sind nur Personen, denen eine Schwerbehinderung von mindestens 50% behördlich bescheinigt wurde.
5. Der Eigentümer von diesem Wohnungseigentum ist verpflichtet, diese Wohnung unter Einhaltung der vorgenannten Bedingungen zu vermieten.
6. Der Mieter verpflichtet sich deshalb einmal jährlich die Anzahl und Alter der Bewohner an die Hausverwaltung zu melden.
7. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Unterlassung von Maßnahmen und Handlungen des Mieters über den Vermieter verlangen, wenn sie zu einer Gefährdung der Zweckbestimmung der Gesamtanlage „Betreutes Wohnen“ führen könnte.



## 2.4 Kompetenzen

- Kenntnis über das bestehende Notrufsystem
- Funktion der Feuerschutztüren und Automattüren, insbesondere Wiederinbetriebnahme nach Stromausfall oder Störung

## 2.5 Aufgaben

- Auf Wunsch tägliche persönliche Sicherheitsbesuche (Nachschauen, ob alles in Ordnung ist). Einmal täglich während eines durch öffentlichen Aushang festgelegten Zeitfensters an jedem Werktag.
- Auch ohne dauerhafte Pflegebedürftigkeit Hilfe im Krankheitsfall: bis zu acht Tage jährlich 2 x tägliche Betreuung im akuten Krankheitsfall ohne zusätzliche Berechnung. Die Tage sind nicht persönlich oder zeitlich übertragbar und verfallen am Jahresende. Diese Leistungen gelten nur für Bewohner ohne Pflegegrad.
- Beratung bei Kontakt bzw. zu Anträgen bei Pflegekassen, Krankenkassen, Behörden, Sozialdiensten, Ärzten, Sanitätshäusern. Unterstützung bei der Antragstellung rund um das Thema „Pflege“. Frau Hofstetter bietet **keine** Rechtsberatung und **keine** umfassende Sozialberatung, diese können vermittelt werden. Ausführlicher Schriftverkehr, wie Widersprüche, ist nicht in den Grundleistungen enthalten.
- Mithilfe bei der Suche nach einem multiprofessionellen Pflegeteam für den Fall von kurzfristiger oder langfristiger Pflegebedürftigkeit. Im Pflegefall, also bei Erreichen eines Pflegegrades, ebenfalls Mithilfe bei Ermittlung, Koordination und Organisation des persönlichen Pflegebedarfs, Organisation ärztlich verordneter Behandlungspflege und hauswirtschaftlicher Hilfen im Rahmen der Leistungen der Pflegekasse.
- Das Büro ist werktäglich zu festen Zeiten zu besetzen. Diese Zeiten werden über Aushang bekannt gegeben. Zu diesen Zeiten ist das Büro erreichbar, auch wenn sie gerade im Haus unterwegs ist, etwa zum Sicherheitsbesuch.
- Im Büro Verkauf von Briefmarken und Postservice, umfasst Einwerfen der gesammelten Briefe in einen Postkasten der Deutschen Post, nicht aber die Aufgabe oder Abholung von Päckchen.
- Wechselnde Angebote zu Fitness und Aktivierung, Kreativstunden, Förderung sozialer Kontakte, Gesundheitsprävention, ausgehängt in einem Veranstaltungsprogramm am schwarzen Brett vor dem Servicebüro.