

WALMDACH-VILLENHÄLFTE MIT BESONDEREM FLAIR



Walmdach-Villenhälfte mit besonderem Flair

Inhaltsverzeichnis

Objektdaten	Seite	3
Ausstattungsmerkmale	Seite	4–5
Standortbeurteilung	Seite	6
Wohnflächenberechnung	Seite	7–8
Gesamtflächen im Überblick	Seite	9
Grundriss EG	Seite	10
Grundriss OG	Seite	11
Grundriss Souterrain	Seite	12
Ansichten und Eindrücke	Seite	13– 22
Energieausweis	Seite	23 – 24
Kaufpreisfindung	Seite	25
Kontakt	Seite	26

Objektdaten

Objektart	Walmdach-Villenhälfte
Objekttyp	Zweifamilienhaus mit Enliegerwohnung
Baujahr	1983, ständig modernisiert, zuletzt 2020
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Energieausweis	Gültig bis 23.10.2028
Energieverbrauchsausweis	115,2 kWh/(m ² *a)
Baujahr Heizungsanlage	Ende 2020
Energieträger	Erdgas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wohneinheiten	Wohnungen im EG, OG und Souterrain
Wohnfläche	ca. 374m ²
Nutzfläche	ca. 246m ²
Grund	ca. 618m ²
Zimmer	12
Badezimmer	4
Gäste-WC	1
Fenstererneuerung	2013 Holz-/Alu-Fenster
Modernisierungen	Dach, Bäder, Bodenbeläge, Putz, Außenanlagen
Garage:	Doppelgarage
Verfügbarkeit	kurzfristig

Ausstattungsmerkmale

- > Individuelle, anspruchsvolle Architektur im Villenstil
- > Aktuelle Aufteilung in drei separate Wohneinheiten EG, UG und DG
- > Alternative Nutzungsmöglichkeiten als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- > Entree mit Steinsäulen
- > Eichendielenböden & Naturstein & Feinsteinzeug
- > Zwei offene Innenkamine
- > Ein Außenkamin
- > Fußbodenheizung, teils Wandheizung
- > Master-Bedroom mit Ankleide und Ensuite-Bad mit freistehender Wanne und Rainshower
- > Insgesamt vier Badezimmer, 1 Gäste-WC
- > Drei Offene Wohnküchen mit Granit-Arbeitsplatten, zum Teil auch Granit-Wandplatten
- > Speisekammer
- > umfangreiche Schreiner-Maßanfertigungen im gesamten Haus
- > Abstellkeller mit viel Stauraum
- > Hauswirtschaftsraum
- > Hobbyraum

Ausstattungsmerkmale

- > Massive Holztüren
- > Zwei Glas-Schwingtüren
- > Holz-/Alufenster, Dreifachverglasung
- > Glas-Wintergarten
- > Solarbeheizter Aussenpool
- > Kaminzimmer
- > Galerie, Treppenaufgang mit Glasgeländer
- > Lichtdurchflutete Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit eigenem Eingang, offenem Wohn-Essbereich, Küchenmaßanfertigung mit Bar, offenem Kamin, Flügeltüren zum Balkon, Bad mit Fenster, Whirlpool-Badewanne und Dampfdusche sowie Schlafzimmer mit Ankleide;
- > Große Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Eingang und Patio, offenem Wohn-Eßbereich, Küchenmaßanfertigung, bestens geeignet zur Vermietung, für Personal, Gäste, AuPair oder Büro;

Standortbeurteilung: Mikrolage im Umkreis von 1,5 km

1. Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten	Erstklassige Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen.
	Gesundheitsversorgung	Bestmögliche ärztliche Versorgung vor Ort; München Klinik Harlaching 5 km sowie eine Auswahl an hervorragenden Sport- und Fitnessmöglichkeiten
	Verkehrsanbindung ÖPNV	Bus- und Trambahn 350m
	Verkehrsanbindung PKW	A995: 8,5 km; A8: 12km
	Freizeitmöglichkeiten	Vielfältige Geschäfte, Restaurants, Cafés, Biergärten und ein großes Angebot an Veranstaltungen und Konzerten
2. Wohnqualität		Grünwald, eine der reichsten Gemeinden Deutschlands und staatlich anerkanntes Erholungsgebiet, zählt mit seinen etwa 11.000 Einwohnern zu den nobelsten, schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Sie befindet sich unmittelbar vor den südlichen Toren der Landeshauptstadt und liegt am östlichen Ufer der Isar, 14km vom Zentrum der Innenstadt entfernt.

Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

	Wohn- fläche	Anteilige Nutzflächen- zurechnung von			Nutzfläche anteilig	Wohn-/ Nutzfläche
		50% in qm	33,33 % in qm	25% in qm		
Wohnung I						
EG Eingangsbereich:	5,97 m ²					5,97 m ²
EG Flur:	4,39 m ²					4,39 m ²
EG Wohnzimmer:	44,80 m ²					44,80 m ²
EG Küche:	14,76 m ²					14,76 m ²
EG Eßzimmer:	15,72 m ²					15,72 m ²
EG Kaminzimmer:	11,32 m ²					11,32 m ²
EG Kinderzimmer1:	16,85 m ²					16,85 m ²
EG Kinderzimmer2:	19,08 m ²					19,08 m ²
EG Kinderbad:	7,82 m ²					7,82 m ²
EG Gäste-WC:	1,40 m ²					1,40 m ²
EG Flur:	3,80 m ²					3,80 m ²
EG Wintergarten:	7,78 m ²	7,78			7,78 m ²	15,56 m ²
EG Süd-Terrasse (teilw. überdacht):	5,00 m ²		5,00		10,00 m ²	15,00 m ²
EG Nord-Terrasse(überdacht):	3,76 m ²	3,76			3,76 m ²	7,52 m ²
EG West-Terrasse:	14,93 m ²		14,93		29,86 m ²	44,79 m ²
OG Galerie:	21,54 m ²					21,54 m ²
OG Schlafzimmer:	22,00 m ²					22,00 m ²
OG Ensuite-Bad:	15,77 m ²					15,77 m ²
OG Ankleide:	6,40 m ²					6,40 m ²
UG Flur:	5,54 m ²			5,54	16,63 m ²	22,17 m ²
UG Hauswirtschaftsraum:					13,60 m ²	13,60 m ²
UG Heiz-/Technikraum:					15,83 m ²	15,83 m ²
UG Hobbyraum:	12,04 m ²			12,04	36,11 m ²	48,15 m ²
Zwischensumme Wohnung I:	260,67 m²				133,57 m²	394,24 m²

Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

	Wohn- fläche	Anteilige Nutzflächen- zurechnung von			Nutzfläche anteilig	Wohn-/ Nutzfläche
		50% in qm	33,33 % in qm	25% in qm		
Wohnung I						
EG Eingangsbereich:	5,97 m ²					5,97 m ²
EG Flur:	4,39 m ²					4,39 m ²
EG Wohnzimmer:	44,80 m ²					44,80 m ²
EG Küche:	14,76 m ²					14,76 m ²
EG Eßzimmer:	15,72 m ²					15,72 m ²
EG Kaminzimmer:	11,32 m ²					11,32 m ²
EG Kinderzimmer1:	16,85 m ²					16,85 m ²
EG Kinderzimmer2:	19,08 m ²					19,08 m ²
EG Kinderbad:	7,82 m ²					7,82 m ²
EG Gäste-WC:	1,40 m ²					1,40 m ²
EG Flur:	3,80 m ²					3,80 m ²
EG Wintergarten:	7,78 m ²	7,78			7,78 m ²	15,56 m ²
EG Süd-Terrasse (teilw. überdacht):	5,00 m ²		5,00		10,00 m ²	15,00 m ²
EG Nord-Terrasse(überdacht):	3,76 m ²	3,76			3,76 m ²	7,52 m ²
EG West-Terrasse:	14,93 m ²		14,93		29,86 m ²	44,79 m ²
OG Galerie:	21,54 m ²					21,54 m ²
OG Schlafzimmer:	22,00 m ²					22,00 m ²
OG Ensuite-Bad:	15,77 m ²					15,77 m ²
OG Ankleide:	6,40 m ²					6,40 m ²
UG Flur:	5,54 m ²			5,54	16,63 m ²	22,17 m ²
UG Hauswirtschaftsraum:					13,60 m ²	13,60 m ²
UG Heiz-/Technikraum:					15,83 m ²	15,83 m ²
UG Hobbyraum:	12,04 m ²			12,04	36,11 m ²	48,15 m ²
Zwischensumme Wohnung I:	260,67 m²				133,57 m²	394,24 m²

Gesamtflächen gem. WoFIV im Überblick

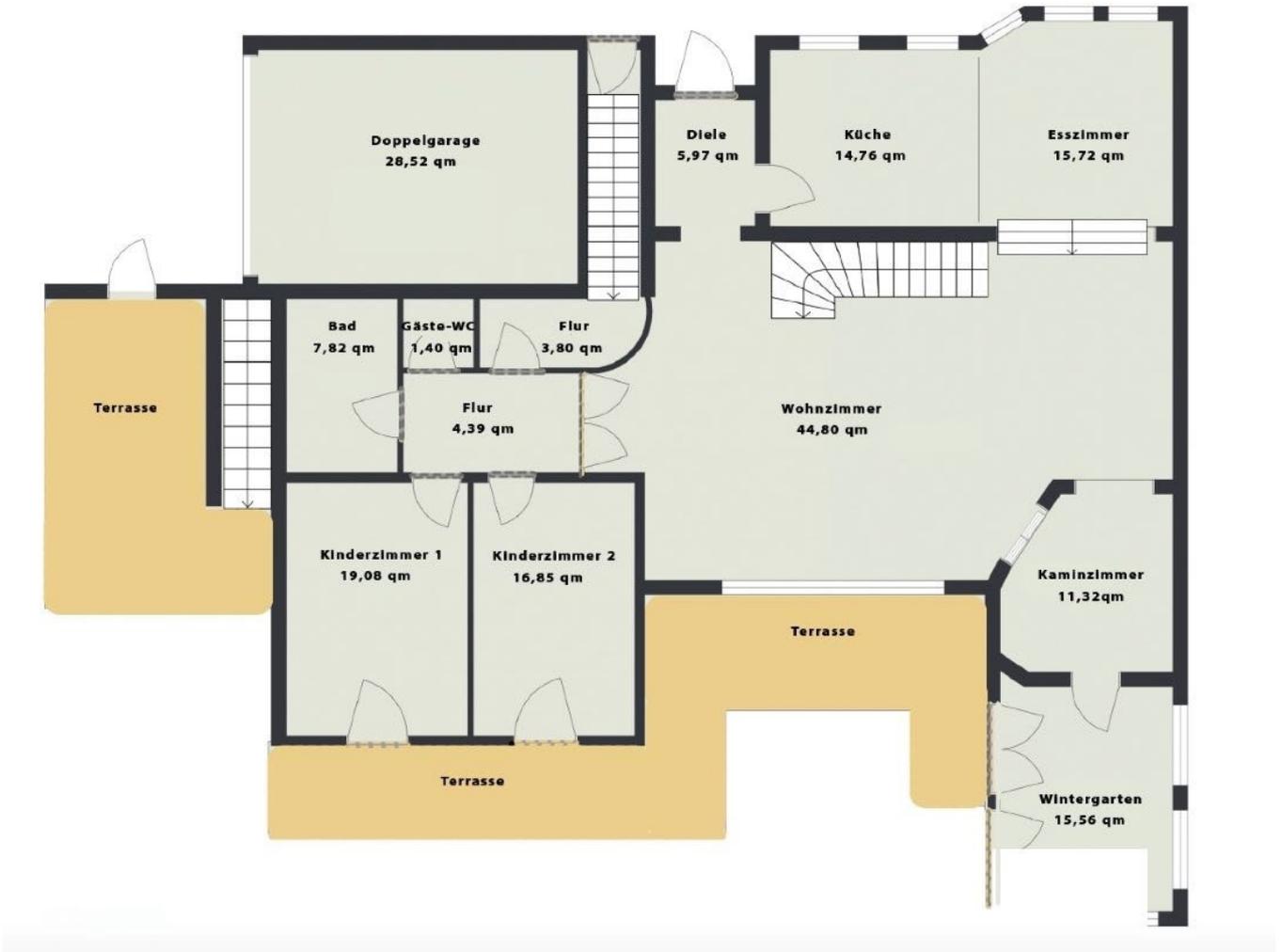
	Wohn- fläche	Anteilige Nutzflächen- zurechnung von			Nutzfläche anteilig	Wohn-/ Nutzfläche
		50 % qm	in 33,33 % qm	in 25 % qm		
Zwischensumme Wohnung I EG, OG, UG:	260,67 m ²				133,57 m ²	394,24 m ²
Zwischensumme Wohnung II ELW UG:	41,94 m ²				41,94 m ²	83,87 m ²
Zwischensumme Wohnung III OG:	71,77 m ²				21,72 m ²	93,48 m ²
GESAMTFLÄCHEN:	374,38 m²				246,27 m²	571,59 m²
Garage:					28,52 m ²	28,52 m ²

* Überdachte Areale von Terrassen und Balkonen wurden mit 50 % angerechnet,

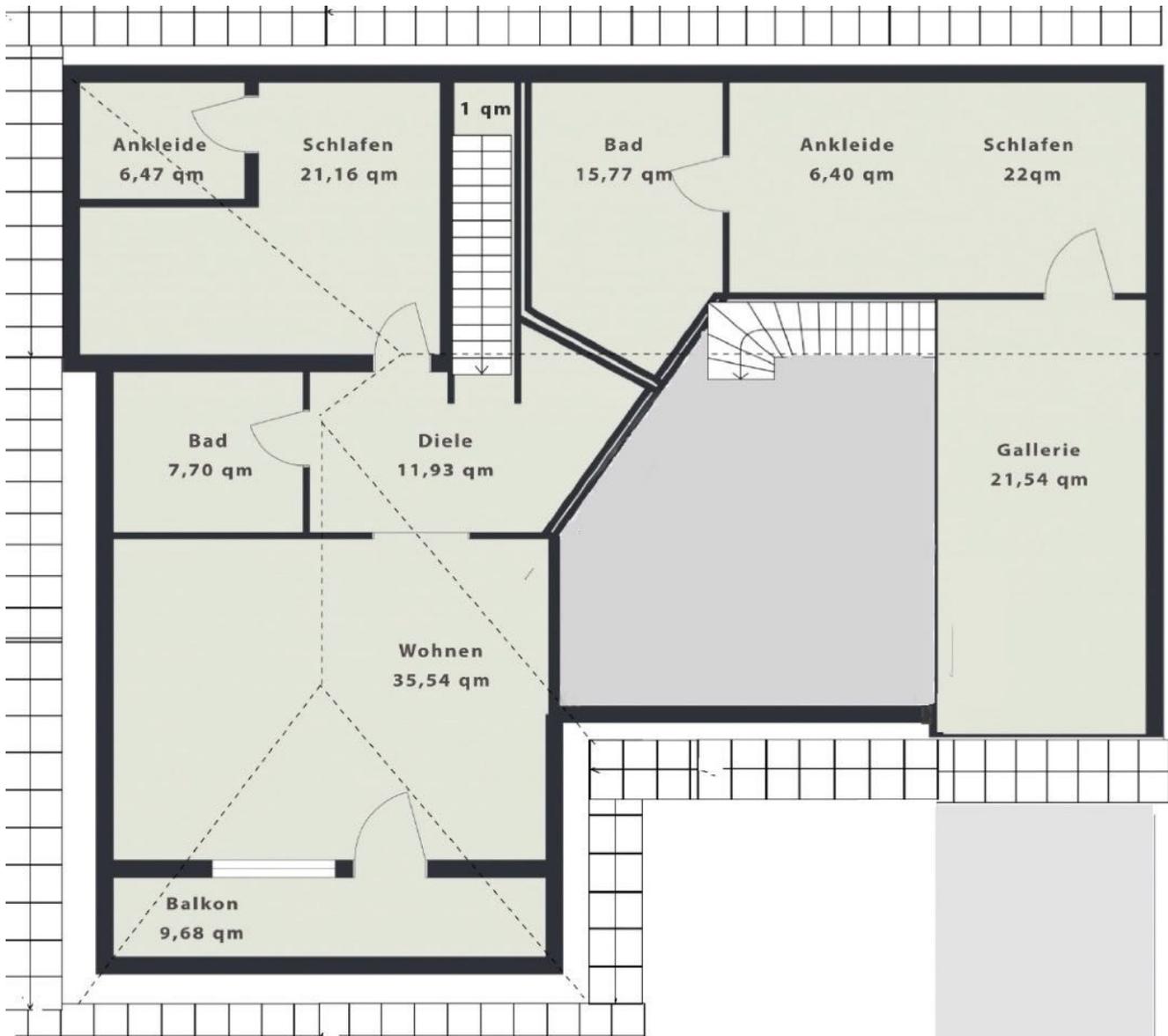
Teilüberdachungen mit 33,33 %; nicht überdachte Anteile wurden mit 25 % berücksichtigt.

** Flächenberechnung gem. WoFIV vom 25.11.2003

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Souterrain



Teilausschnitte Entree EG



Teilausschnitte Essbereich, Küche



Ansicht Essbereich EG



Teilansichten Kaminzimmer EG



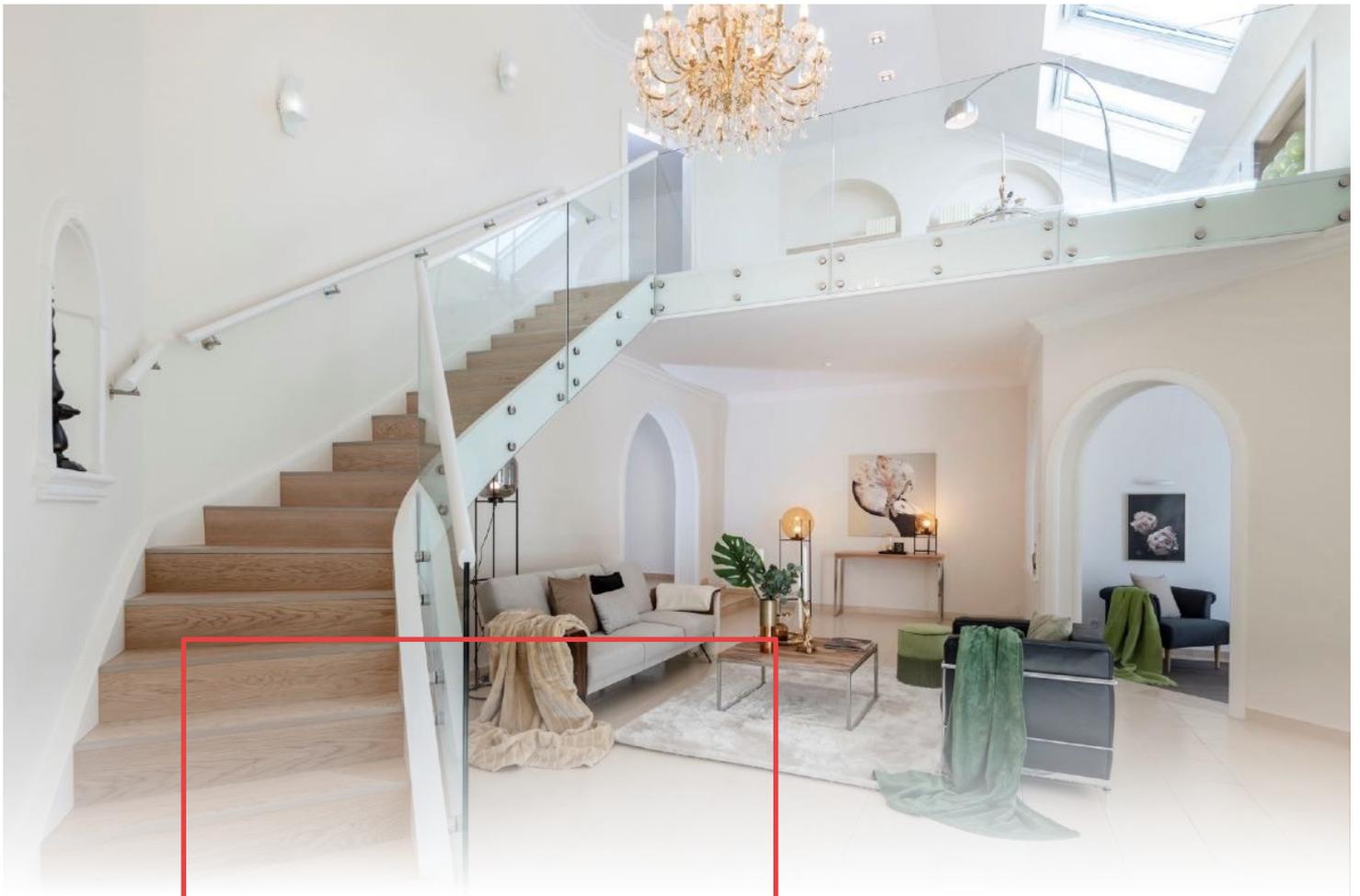
Ansicht Wintergarten



Teilansicht Galerie



Ansichten Wohnbereich



...mit Aufgang zur Galerie
und zum Masterbereich

Ansichten Masterbad



Ansichten Garten

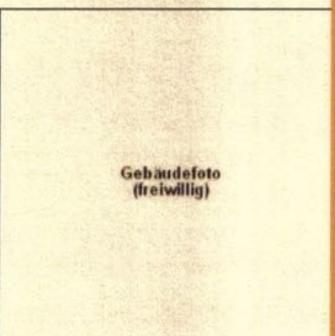


Ansichten Einliegerwohnung Souterrain



Energieausweis

Gebäude		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	
Adresse	82031 Grünwald	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	506 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
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 (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



Gebäudefoto (freiwillig)

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).

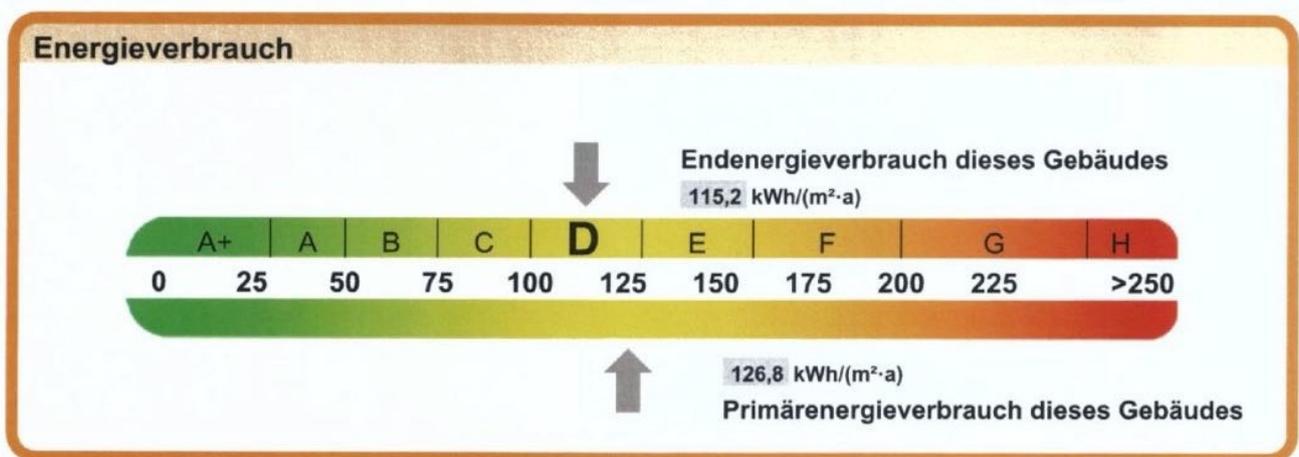
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

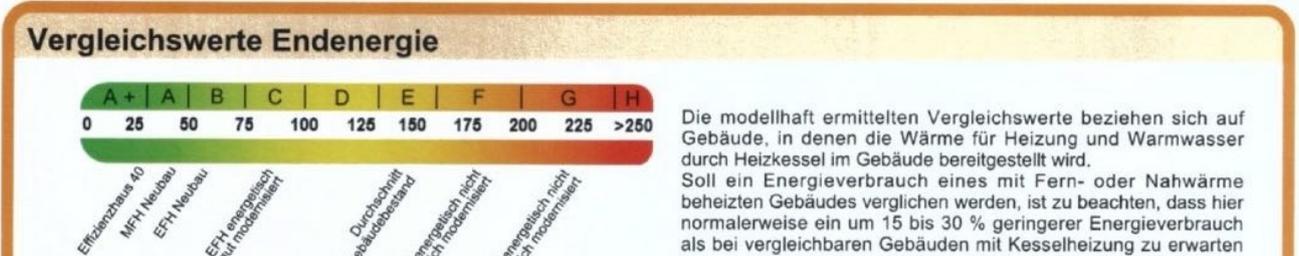
Energieausweis



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.04.2015	31.03.2016	Erdgas H	1,1	61450	12000	49450	1
01.04.2016	31.03.2017	Erdgas H	1,1	59714	12000	47714	0,93
01.04.2017	31.03.2018	Erdgas H	1,1	60611	12000	48611	0,93



Kaufpreisfindung

Aktuelle Angebote in Grünwald umfassen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Ensemblevillen mit den Baujahren 1969 bis 2021:

A) Durchschnittspreise je Wohnflächen-Quadratmeter bei Neubau	16.497 €
B) Durchschnittspreise bei Wohnflächen-Quadratmeter Bestand	14.020 €

Die Durchschnittspreise sind stark verzerrt, da hier die jeweiligen Grundstücksgrößen keinerlei Berücksichtigung finden. Diese variieren von 280 bis 3.600 qm.

Tatsächlich variieren auch die Grundstückspreise innerhalb Grünwalds; unterstellt man allerdings einen durchschnittlichen Grundstückspreis von 2.700 Euro/qm und bereinigt den Gesamt-Kaufpreis um den jeweiligen Grundstückswert ergibt dies einen Mittelwert von höherer Aussagekraft.

C) Durchschnittspreis je Wohnflächen-Quadratmeter bereinigt um das anteilige Grundstück bei unterst. Grundstückspreis von 2700 €	7.366 €
---	---------

Wohnfläche:	ca. 374m ²
Nutzfläche:	ca. 246m ²
Grundstücksfläche:	ca. 618m ²
Baujahr:	1983

Kaufpreis:	3.550.000 Euro
zzgl. Käuferprovision inkl. MwSt.	2,38%

Der Kaufpreis entspricht im Durchschnitt

vergleichsweise zu B)	9.492 Euro
vergleichsweise zu C)	5.030 Euro

KONTAKT



**Denise
Drechsler** Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald

> info@ddi-bestelage.de

Tel. +49 89 99013 999

> www.ddi-bestelage.de

Fax +49 89 99013 888

Mobil +49 175 930 80 80