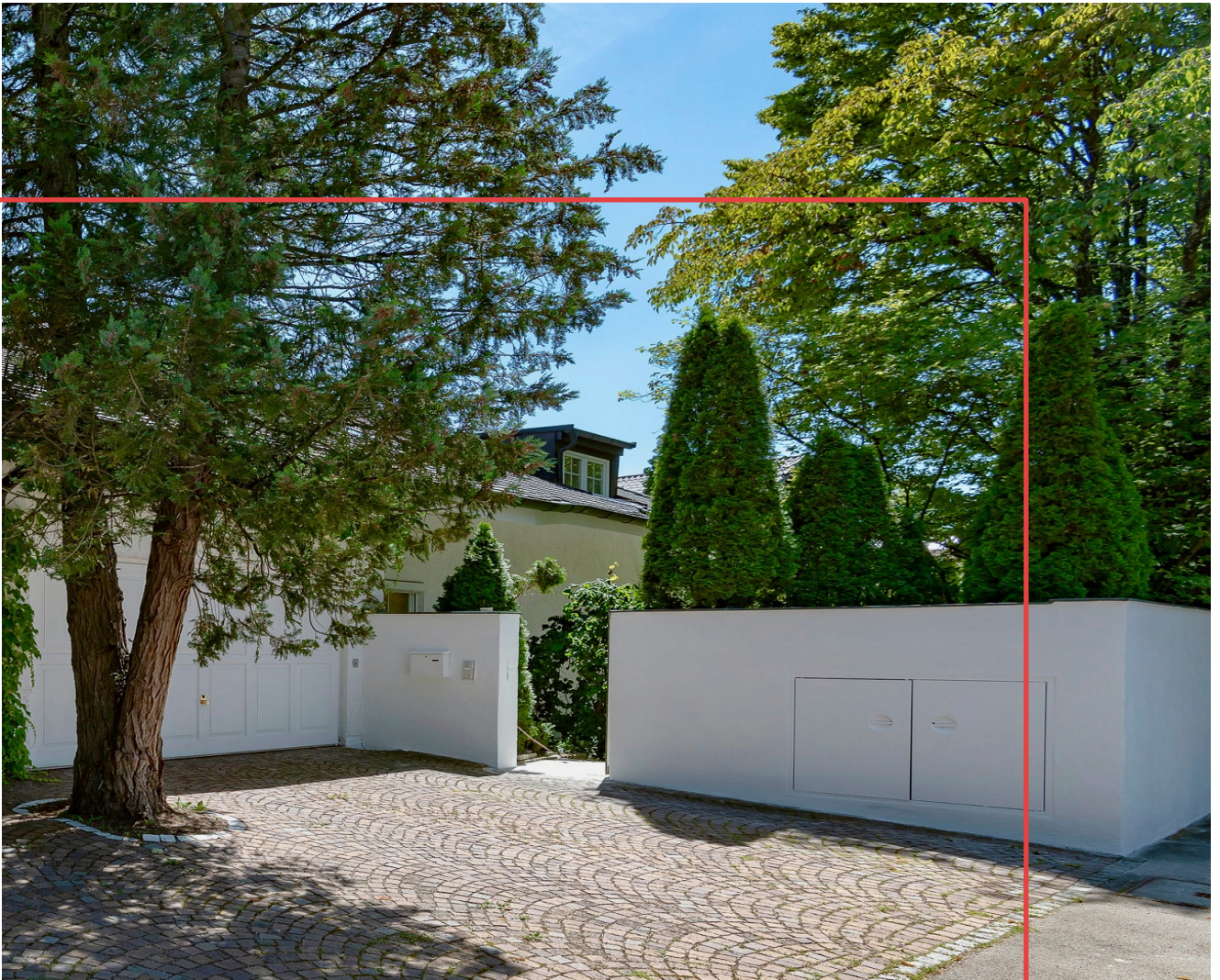




Gewerbeeinheit im Souterrain –
Südliche Münchner Straße, Grünwald

Inhaltsverzeichnis

Objektdaten	Seite	3
Ausstattungsmerkmale	Seite	4
Standortbeurteilung	Seite	5
Flächenermittlung	Seite	6
Grundriss	Seite	7
Ansichten und Eindrücke	Seite	8–10
Energieausweis	Seite	11–12
Fact-Sheet	Seite	13
Kontakt	Seite	14

Objektdaten

Objektyp	Gewerbeeinheit im Souterrain in teilgewerbl. Walmdachvilla
Baujahr	1983, ständig modernisiert, zuletzt 2021
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Energieausweis	Gültig bis 23.10.2028
Energieverbrauchsausweis	115 kWh/(m²*a)
Baujahr Heizungsanlage	Dezember 2020
Energieträger	Erdgas
Grundfläche	Ca. 84 m²
Zimmer	2
Modernisierungen	Fenster 2013, Heizung 2020

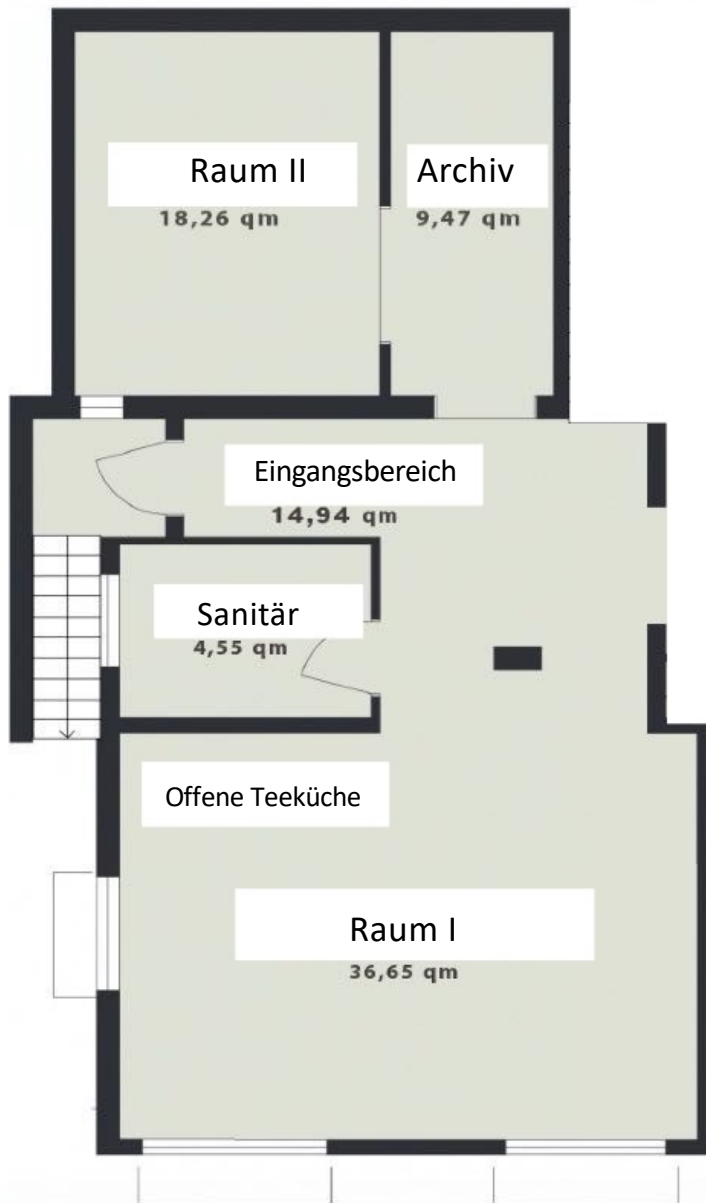
Ausstattungsmerkmale

- > Massive Holztüren
- > Weiße Holzfenster
- > Moderne, hochwertige Schreinereinbauten
- > Offene Teeküche, Maßanfertigung
- > Deckenhöhen 2,50 m
- > Eigener Eingang
- > Sehr schöner, begrünter Patio/Innenhof
- > Großformat-Fliesen in der gesamten Einheit

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
	Gewerbesteuer- hebesatz:	240 Punkte
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.	

Grundriss



Grundfläche

Eingangsbereich:	2,00 m ²
Diele:	12,95 m ²
Raum I:	36,65 m ²
Raum II:	18,26 m ²
Archiv:	9,47 m ²
Sanitär:	4,55 m ²

Gesamtfläche: 83,88 m²

Ansichten



Klare Linien,
offene Teeküche

Ansichten



Moderner Waschtisch

Ansichten



Eigener Eingangsbereich mit Patio

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	☒ 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	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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

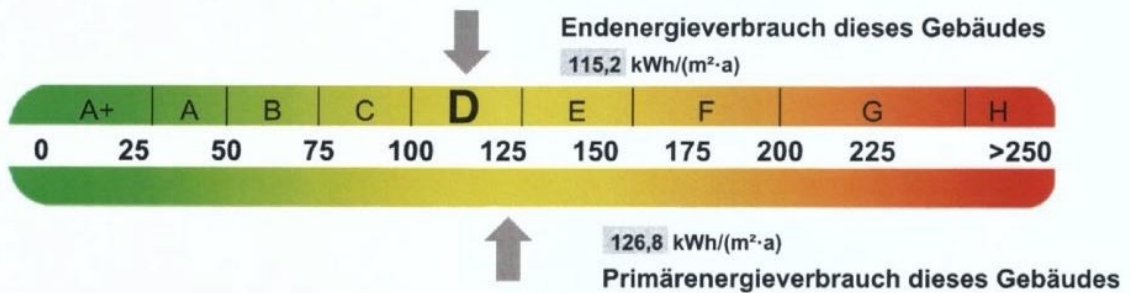
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

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

Energieverbrauch



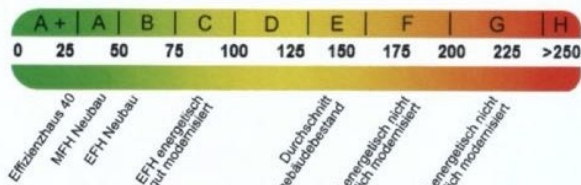
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

Vergleichswerte Endenergie



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.

Kaufpreis

Grundfläche:	ca. 84 m ²
Baujahr:	1983
Kaufpreis:	780.000 Euro
Käuferprovision:	2,38 %

KONTAKT



**Denise
Drechsler** Immobilien

Südliche Münchner Straße 60, 82031 Grünwald

> info@ddi-bestelage.de

Tel. +49 89 99013 999
Fax +49 89 99013 888
Mobil +49 175 930 80 80