Schöne DHH im Herzen von Solln mit viel Platz



81479 München / Solln, Deutschland

sozius
Immobilien-Management

Daten im Überblick

ImmoNr	256	**Stellplätze**	2 Duplex à 15.000,00 € (Kauf)
Objektart	Haus	**Balkon**	Ja
Objekttyp	Doppelhaushälfte	**Terrasse**	Ja
Wohnfläche	179,00 m^2	**Baujahr**	1993
Nutzfläche	51,00 m^2	**Zustand**	Gepflegt
Anzahl Zimmer	7	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Anzahl Schlafzimmer	5	**Energieausweis gültig bis**	18.01.2027
Anzahl Badezimmer	2	**Baujahr lt. Energieausweis (Gebäude nicht Anlagentechnik!)**	1993
Grundstücksgröße	200,00 m^2	**wesentlicher Energieträger**	Gas
Anzahl sep. WC	1	**Verfügbar ab (Text)**	nach Vereinbarung
Befeuerung	Gas	**Kaufpreis**	1.310.000,00 €
Heizungsart	Fußbodenheizung	**Außen-Provision**	Käuferprovision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt. auf den gesamten Kaufpreis.
Kabel Sat TV	Ja		

Beschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte im Herzen von Solln.

Das elegante Haus verfügt über ungewöhnlich viel Platz für die ganze Familie. Es ist sehr hell und modern konzipiert. Jedes einzelne Familienmitglied hat genug Platz und Freiraum zur eigenen Entfaltung und Selbständigkeit.

Ein Traum für die gesamte Familie.

Lage

Das Haus befindet sich fußläufig zur S-Bahn Station Solln sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Solln bietet dem Bewohner alle Möglichkeiten sich voll zu entfalten. Von verschiedenen Ärzten, Lokalen, Krankenhaus, Schulen, International School (15 min entfernt) bis hin zu Reitverein, Tennisverein etc. ist alles vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

-Sehr große Raumaufteilung mit viel Licht
-Einbauküche
-Fußböden im gesamten Haus: Parkett, Granit
-Glasfaser-Internet
-schöner Garten mit Gartenhaus
- Hervorragende Lichtverhältnisse im gesamten Haus
- Riesige Fensterfront mit Panoramafenstern im EG
- Schiebetüren zu den Terrassen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Fußböden im gesamten Haus: Parkett und Granit
- Mehrere Terrassen und Balkone
- Hochwertige Einbauküche mit allen Geräten (Siemens, Miele, 2 Kühlschränke,
Induktionsherd, usw.)
- Glasfaser-Internet
- LOUNGE-Bereich im Garten
- Gartenhaus mit viel Platz
- Partykeller mit Bar und großem Fenster (ideal auch für Fitnessstudio, Yoga etc.)

- Waschküche
- 2 TG-Plätze (Duplex - übereinander und gerade)!
- Ein Katzensprung in die Natur zur Isar

RESÜMEE: Das Haus bietet alles zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Sonstige Angaben

Sie erhalten nach Angabe der vollständigen Adresse und einer Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können, gerne ein ausführliches Exposee zugesandt.

Sämtliche Fotos, Darstellungen und Beschreibungen sind Eigentum der Sozius Immobilien-Management und dürfen daher weder vervielfältigt werden, noch an Dritte weitergegeben werden. Die AGB der Sozius Immobilien-Management sind wesentlicher Bestandteil des Angebotes.

Provision:
Die Käuferprovision ist nach notariellem Kaufvertrag in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. auf den gesamten Kaufpreis zu zahlen.

Bildergalerie





Wohnen



Wohnen



Bad



Bad



Schlafen 1

Bildergalerie



Schlafen 2



Schlafen 3



Schlafen 4 / Studio



Außenansicht

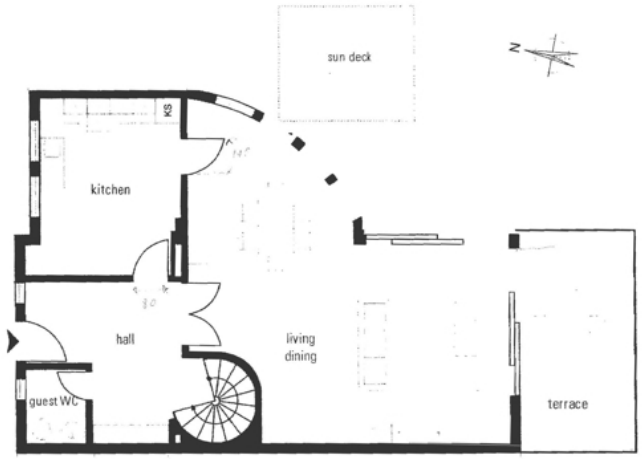


Außenansicht

Grundriss

FLOOR PLAN – GROUND FLOOR
(not true to scale – approx. measurements)

	lv./stor.	lv.	stor.
hall	11,11	11,11	
guest-WC	2,03	2,03	
kitchen	13,52	13,52	
living / dining	39,76	39,76	
terrace	8,50	4,25	4,25
total	74,92	70,67	4,25



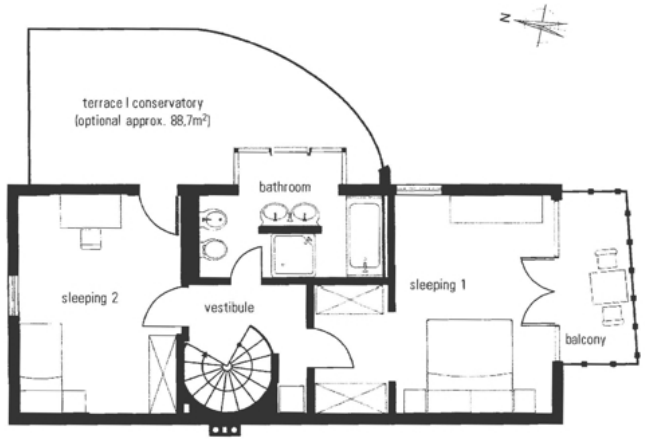
All information including measurements has been provided by the proprietor or landlord.
We accept no liability for accuracy or completeness therein.

Erdgeschoss

Grundriss

FLOOR PLAN – FIRST FLOOR
(not true to scale, approx. measurements)

	lv./stor.	lv.	stor.
vestibule	3,64	3,64	
bathroom	8,71	8,71	
sleeping 1	20,37	20,37	
sleeping 2	15,56	15,56	
balcony south terrace (opt.)	3,04	1,52	1,52
total	51,32	49,80	1,52



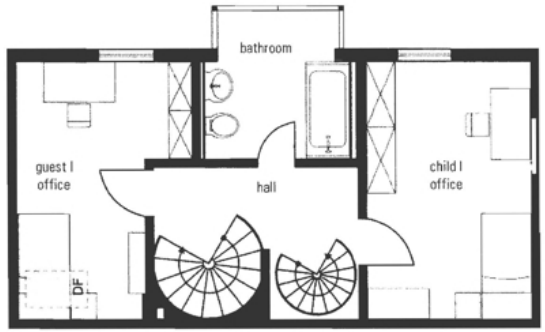
All information including measurements has been provided by the proprietor or landlord.
We accept no liability for accuracy or completeness therein.

1. Obergeschoss

Grundriss

FLOOR PLAN – SECOND FLOOR
(not true to scale – approx. measurements))

	liv./stor.	liv.	stor.
hall	6,66	6,66	
bathroom	6,81	6,81	
child I office	16,00	12,97	3,03
child I office	14,50	9,28	5,22
total	43,97	35,72	8,25



DF = roof light

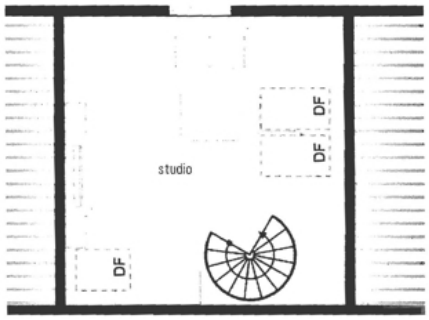
All information includig measurements has been provided by the propretor or landlord.
We accept no liability for accuracy or completeness therein.

2. Obergeschoss

Grundriss

FLOOR PLAN - ATTIC
(not true to scale – approx. measurements)

	lv./stor.	lv.	stor.
Studio	22,90	15,15	7,75
total	22,90	15,15	7,75



DF = roof light

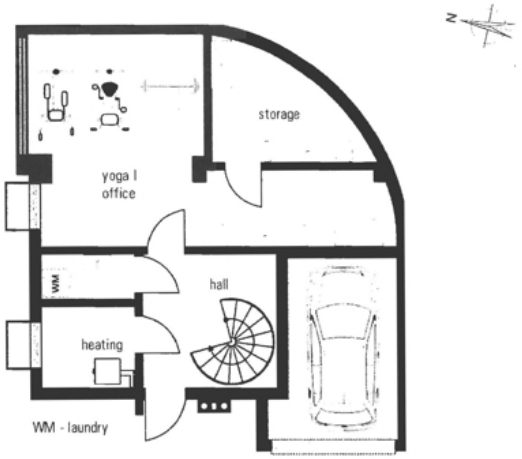
All information includig measurements has been provided by the proprietor or landlord.
We accept no liability for accuracy or completeness therein.

3. Obergeschoss - Studio

Grundriss

FLOOR PLAN – BASEMENT
(not true to scale – approx. measurements)

	liv./stor.	liv.	stor.
hall	7,05	3,5	3,5
YOGA I office	25,03	12,51	12,52
storage	6,19		6,19
heating	4,95		4,95
laundry	2,18		2,18
total	45,40	16,04	29,36



All information includig measurements has been provided by the proprietor or landlord.
We accept no liability for accuracy or completeness therein.

Untergeschoss

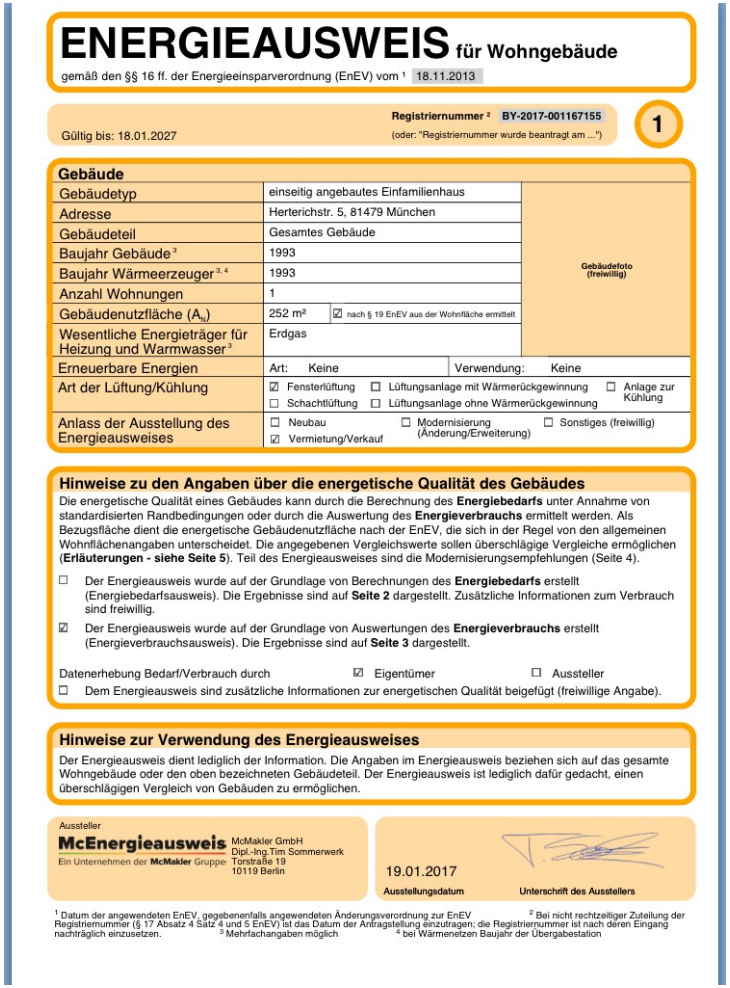
Ihr Ansprechpartner

Herr Kai-Oliver Baums
Sozius Immobilien-Management
Situlistr. 64c
80939 München

Tel.: +49 163 50 08 004
Mobil: +49 163 50 08 004
Fax: +49 (0)89 15990787

Email: kob@sozius-immobilien.de

Sozius Immobilien-Management , D. Thürsam-Oleinek und K.-O. Baums.
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 18.01.2027

Registriernummer [2] BY-2017-001167155
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Herterichstr. 5, 81479 München	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1993	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	252 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas	
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	

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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

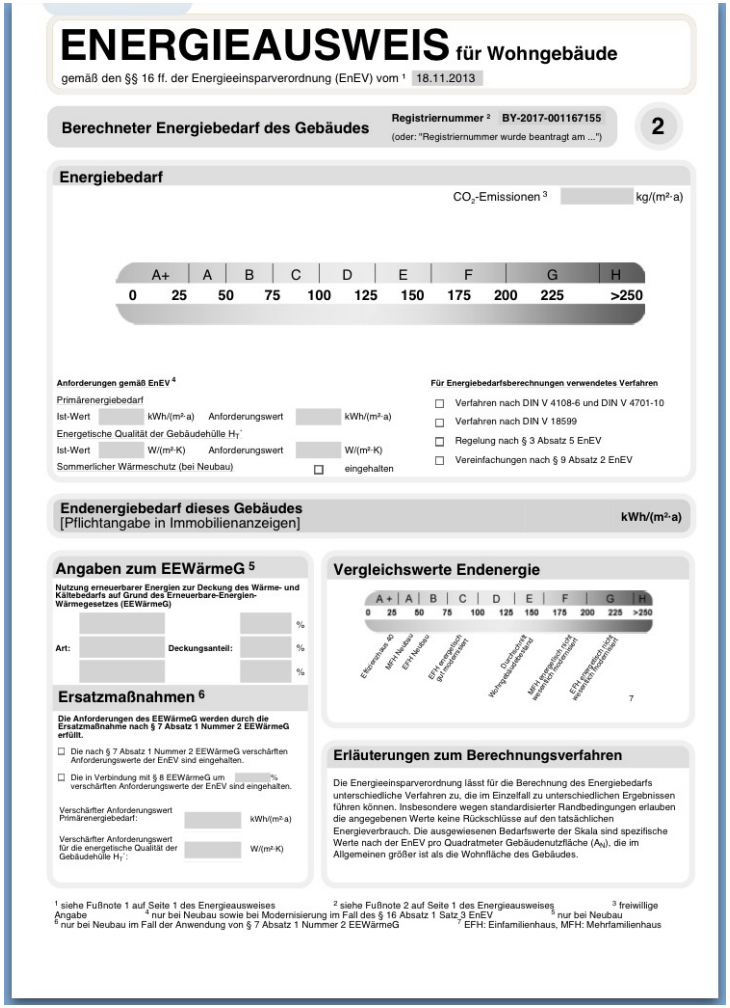
McEnergieausweis
Ein Unternehmen der McMakler Gruppe

McMakler GmbH
Dipl.-Ing.Tim Sommerwerk
Torstraße 19
10119 Berlin

19.01.2017
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
[2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2] BY-2017-001167155 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] ____ kg/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert ____ kWh/(m²·a) Anforderungswert ____ kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert ____ W/(m²·K) Anforderungswert ____ W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: ____ % Deckungsanteil: ____ %

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um ____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: ____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': ____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

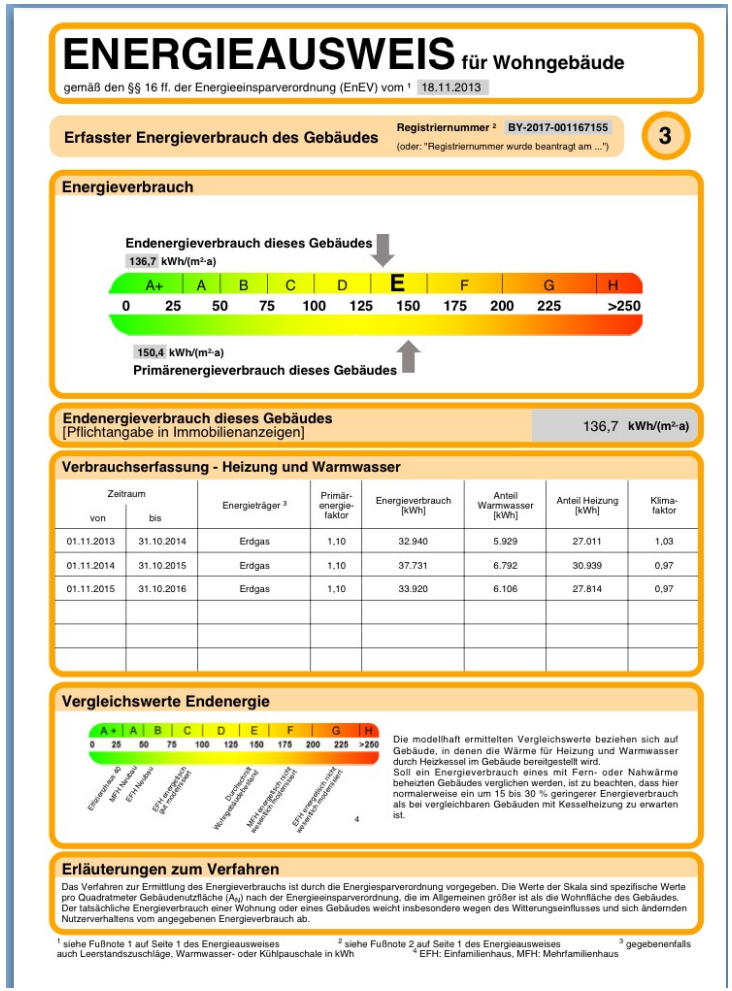
EEWärmeVwk. 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau [6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] BY-2017-001167155 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 136,7 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

150,4 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 136,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.11.2013	31.10.2014	Erdgas	1,10	32.940	5.929	27.011	1,03
01.11.2014	31.10.2015	Erdgas	1,10	37.731	6.792	30.939	0,97
01.11.2015	31.10.2016	Erdgas	1,10	33.920	6.106	27.814	0,97

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch sanierter Modernisierungsstand | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

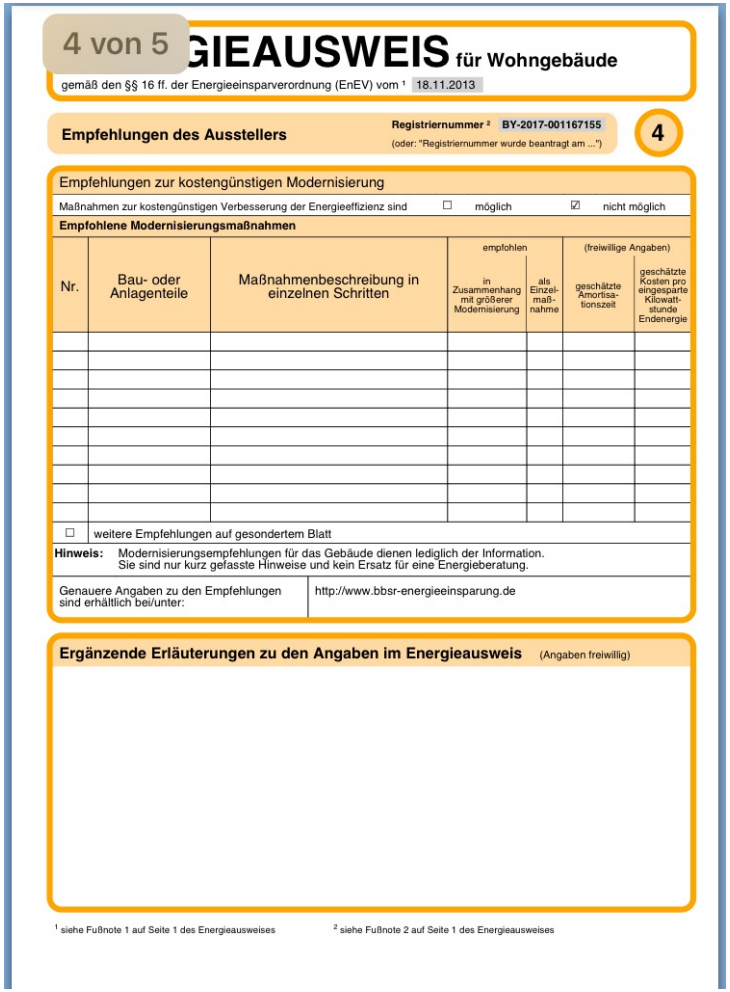
[4]

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 die Energiesparverordnung 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



4 von 5

GIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] BY-2017-001167155
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☑ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ 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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	http://www.bbsr-energieeinsparung.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises