

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Laim - Dachgeschoss-Galerie Wohnung, ruhig zentral - West-Süd-Terrasse



Objekt-Nr. **OM-329588**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Schöffel

Fürstenriederstraße 8 A  
80687 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Miete Garage/Stellpl.	125 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und kleiner West-Süd-Terrasse überzeugt durch ihre moderne, gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung bietet:

Drei Schlafzimmer – ideal für Familien oder eine ruhige Wohngemeinschaft

Ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das durch die Galerie eine besondere Raumhöhe und Offenheit erhält.

Eine Galerie, die vielseitig nutzbar ist, z. B. als Büro oder Rückzugsort.

Eine moderne Wohnküche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Cerankochfeld, Kühlschrank, Backofen und Spülmaschine.

Zwei Bäder ein Duschbad und ein Wannenbad, ideal für Komfort im Alltag.

Exklusive Böden aus Vollholzparkett und Fliesen.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, exklusiven Wohnanlage, die privat betreut wird und dadurch einen persönlichen und gepflegten Charme vermittelt. Der Innenhof mit begrünten Gartenbereichen lädt die Bewohner zum Verweilen und Entspannen ein – ein Ort, an dem Sie dem Alltag entfliehen können.

Das Haus verfügt über einen Aufzug und ein lichtdurchflutetes Treppenhaus, das mit edlen Granitsteinen gestaltet wurde und so einen repräsentativen ersten Eindruck hinterlässt.

Im Keller steht ein Waschraum mit professionellen Miele-Münzwaschmaschinen zur Verfügung. Alternativ besteht die Möglichkeit, in der Wohnung eine eigene Waschmaschine und einen Trockner aufzustellen. Die entsprechenden Anschlüsse sind im Badezimmer vorhanden.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung ermöglicht Flexibilität für jeden Einrichtungsstil. Die Böden aus Vollholzparkett und Fliesen sorgen für eine warme, zeitlose Eleganz. Die moderne weiße Einbauküche aus dem Küchenhaus ist mit allen Geräten ausgestattet, darunter ein Cerankochfeld, ein Backofen, ein Kühlschrank und eine Spülmaschine.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Gegensprechanlage sowie viele durchdachte Details, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Die hochwertige und durchweg geschmackvolle Gestaltung des Hauses und der Wohnung macht sie zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil und Lebensqualität legen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind, die Vermietung erfolgt privat. Für eine Anmietung bitten wir um vollständige Bewerbungsunterlagen, die folgende Dokumente umfassen und in einer PDF an unsere E-Mail gesandt werden:

Schufa-Auskunft

Einkommensnachweise der letzten drei Monate

Selbstauskunft (Vorlage siehe Dokumente im Inserat)

Identitätsnachweis (z. B. Kopie des Personalausweises-gerne mit dem Hinweis: "für den Vermieter" entwertet)

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Mietvertrag:

Die Wohnung wird mit einem Staffelmietvertrag vermietet, der eine jährliche Staffelung von 3 % vorsieht. Weitere wichtige Vertragsbedingungen:

Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart.

Eine Kündigung zum 31.12. ist betriebsbedingt ausgeschlossen.

Abgesehen davon gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Die Haltung von Haustieren im Haus ist grundsätzlich nicht gestattet.

Die Untervermietung insbesondere Kurzzeitvermietung wird vertraglich untersagt.

Vermieter: Michael Schöffel

E-Mail: mslb.verwaltung@gmail.com

Anschrift: Neuhofweg 13 b, 82229 Seefeld 2

## Lage

Die Wohnung vereint Stil, Komfort und Funktionalität und ist ab dem 01.03.2025 zu mieten.

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen, zentralen Lage in zweiter Reihe gelegen und ist perfekt abgeschirmt von Straßenlärm und Alltagstrubel. Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung:

S-Bahn Leim: nur 5 Gehminuten entfernt.

4 Buslinien: ebenfalls in 5 Minuten erreichbar.

Tramhaltestelle: in 5 Minuten erreichbar.

U-Bahn: nur 8 Minuten entfernt.

Schnelle Anbindung an den Ring, die A95, A96 und A8.

Mit der Flughafen S1 ca. 25 min bis zum Airport.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Erholung finden Sie bei zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten in unmittelbarer Nähe oder im Hirschgarten bzw. im Schlosspark, welche gut zu Fuss erreichbar sind. Die Lage bietet damit eine perfekte Kombination aus Ruhe, urbanem Komfort und hervorragender Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang Wohnbereich/Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Grundrisse

DG, Wohnung Nr.22

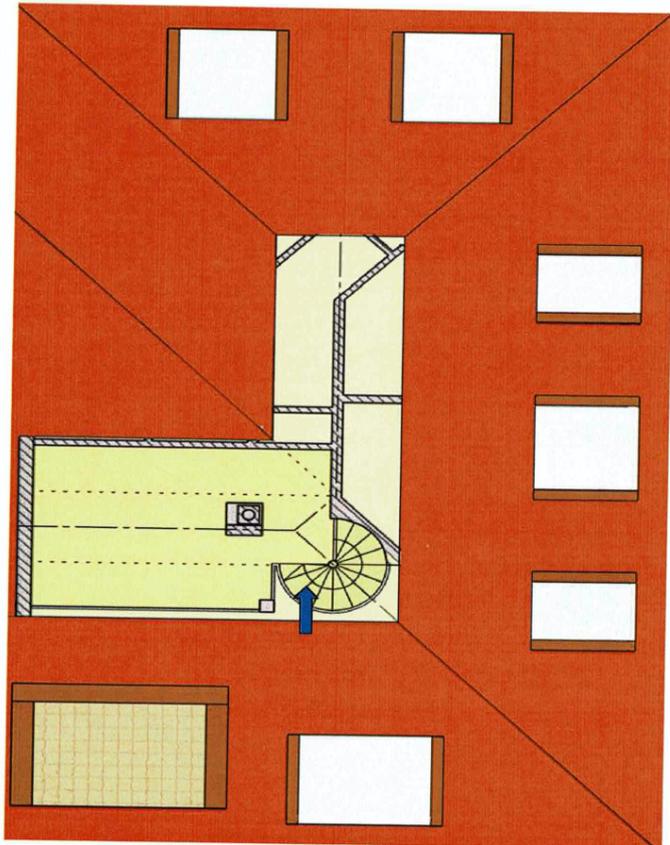


Bereich	qm
Diele	7,54
WC	3,59
Flur	4,33
Wohnen	32,96
Schlafen	12,51
Küche	12,13
Kind	11,31
Arbeiten	10,83
Bad	5,01
<hr/>	
-3% Putzabzug	100,21
	3,21
<hr/>	
Terrasse(5,64/3)	97,00
Galerie	1,88
	10,19

Whg. 22/8a 109,07

# Exposé - Grundrisse

## Galerie, Wohnung Nr. 22



Bereich	qm
Flächen >2m Raumhöhe	6,55
Flächen <2m Raumhöhe (7,91/2)	3,96
<hr/>	
-3% Putzabzug	10,51
	0,32
<b>Galerie Whg.22/8a</b>	<b>10,19</b>

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Vorlage Mieterselbstauskunft

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 03.02.2033

Registriernummer: BY-2023-004402422

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges Wohngebäude		
Adresse	Fürstenrieder Str. 8a 80687 München		
Gebäudeteil <sup>2)</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>	2004		
Anzahl der Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (AN)	2043,20	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3)</sup>	Erdgas in kWh		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3)</sup>	Erdgas in kWh		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5)</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (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 dem GEG, 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**EAD Eutermoser GmbH**  
**Dr.-Ing. Franz Christange**  
**Ingenieur für Elektro- und Informationstechnik**  
**Falkenstr. 12c**  
**83071 Stephanskirchen**

03.02.2023

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen 3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

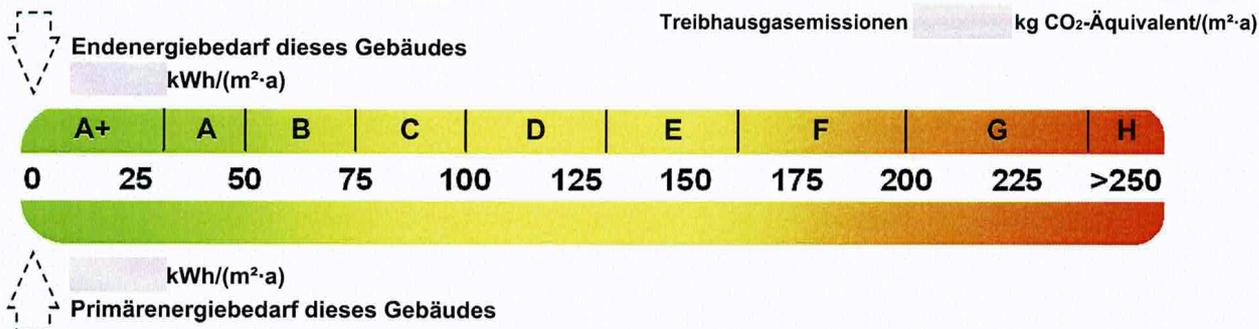
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020<sup>1)</sup>

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004402422

2

## Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$  Anforderungswert  $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_r'$

Ist-Wert  $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$  Anforderungswert  $\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

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 § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

$\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

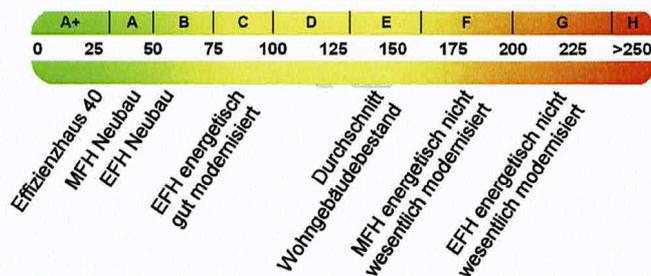
## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3)</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_%

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) nur bei Neubau

2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

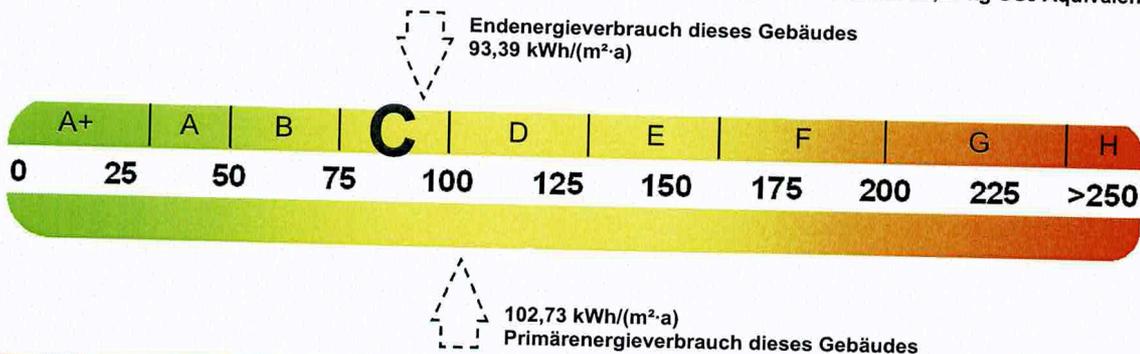
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004402422

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 22,21 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

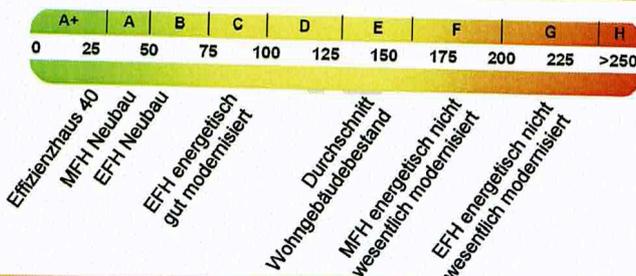
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**93.39 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas in kWh	1,1	197200,00	79615,36	117584,64	0,94
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas in kWh	1,1	188472,68	84228,44	104244,24	1,06
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas in kWh	1,1	181644,00	34053,35	147590,65	1,04

## 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 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 des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Mieter-Selbstauskunft

Ich/ Wir sind an der Anmietung des Objektes

<b>Adresse/ Lage:</b>
-----------------------

ab dem  schon/ erst ab dem  interessiert.

Mir/ Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/ wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	2. Mietinteressent/in
<b>Name, Vorname</b> <small>(ggfls. Geburtsname)</small>		
<b>Familienstand</b>		
<b>Geburtsdatum</b>		
<b>aktuelle Anschrift</b> <small>Straße   PLZ   Ort</small>		
<b>Telefon-Nummer/ Mobilfunk</b>		
<b>Email-Adresse</b> <small>(freiwillig)</small>		
<b>ausgeübter Beruf</b>		
<b>mtl. Nettoeinkommen</b>		
<b>derzeitiger Arbeitgeber</b> <small>Name   Anschrift   Telefon   seit wann beschäftigt?</small>		
<b>derzeitiger Vermieter</b> <small>Name   Anschrift   Telefon</small>		

**Außer mir/ uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen** [ ] nein [ ] ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent	2. Mietinteressent
Bestehen <b>Mietrückstände</b> aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde <b>Räumungsklage</b> gegen mich erhoben <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde <b>Zwangsvollstreckung</b> gegen mich eingeleitet <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine <b>eidesstattliche Versicherung</b> abgegeben <small>(falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein <b>Insolvenzverfahren</b> gegen mich eröffnet <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
<b>Vorstrafen/ Haftbefehl</b> <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ich beziehe <b>Sozialleistungen</b> zur Zahlung der Miete/ Kautions <small>(falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ist eine <b>gewerbliche Nutzung</b> der Wohnung beabsichtigt? <small>(falls ja, Zweck angeben)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
<b>Tierhaltung</b> beabsichtigt? <small>(falls Haustiere beabsichtigt: Tierart/ Rasse)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

I. Ich/ Wir erkläre(n), dass ich/ wir in der Lage bin/ sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/ Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/ Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum
------------

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_