

Komplett renoviertes, ruhiges und sehr schönes 1-Zimmer-Appartement inkl. Vorgarten-Nutzungsrecht

Sie lieben es idyllisch und ruhig? Dennoch soll eine ausgebaute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Erreichbarkeit von S-Bahn und Verkehrsanbindungen vorhanden sein? Ein hoher Freizeitwert, viel Natur und Sportmöglichkeiten und am besten ein Badensee in direkter Nähe sind auch noch wichtig? Dann sind Sie hier richtig!

Das gesamte Anwesen und das angebotene, ca. 23 qm große 1-Zimmer-Appartement wurde dieses Jahr komplett renoviert und mit einem sehr hochwertigen Eichenholz-Fußboden ausgestattet. Die Lage ist absolut ruhig in einer Talsenke von Weßling. Das Appartement verfügt über zwei helle Fenster. Das neue und top aktuelle, hochgeflieste Badezimmer verfügt neben einer Dusche mit Echtglas-Kabine, einer komplett integrierten Beleuchtung auch über einen Handtuchwärmer und viel Abstellfläche. Im Vorgarten, der zur Nutzung bereit steht, können Sie sowohl im Sommer als auch im Winter Natur schnuppern. Das Appartement wird mit einer Einbauküche ausgestattet. **Gerne kann es auf Wunsch auch komplett möbliert angeboten werden.**

Die S-Bahn erreichen Sie in nur wenigen Geh-/Fahrrad-/Autominuten (ca. 1,5 km) und auch der Weßlinger See als zentraler Erholungs- und Badepunkt liegt nur wenige Geh-/Fahrradminuten entfernt. Einige Einzelhändler im Ort sowie ein Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und können rasch mit dem Rad erreicht werden. Darüber hinaus bietet Weßling zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im direkten und indirekten Umfeld (Gewerbepark Gilching) sowie jeden Mittwoch einen Wochenmarkt mit heimischen und südländischen Erzeugnissen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend und so erreichen sie über den Autobahzubringer A96 in wenigen Fahrminuten den Münchner Westen und das Autobahndrehkreuz zur A99.

Das Objekt eignet sich auch für Berufsanfänger, Pendler, Vertreter und Wochenend-Heimfahrer. Eine Vermietung an Wohngemeinschaften und Hundebesitzer ist leider NICHT MÖGLICH! >>>>BEZUGSFREI ab sofort bzw. nach Absprache<<<<



Eingangsbereich



Der Eingangsbereich ist über drei Stufen erreichbar und...



...die eigene Zugangstüre befindet sich diskret direkt links neben der Eingangstüre.

Wohn-/Schlaf-/Kochbereich



© Immobilien Schmiedl

Das Appartement ist hell, sehr gut geschnitten, mit zwei Fenstern und Fensterläden zur Vollverdunkelung ausgestattet...

Single-Küche mit Herd und Kühlschrank befindet sich in Zulieferung und steht ab Einzug fest verbaut zur Verfügung



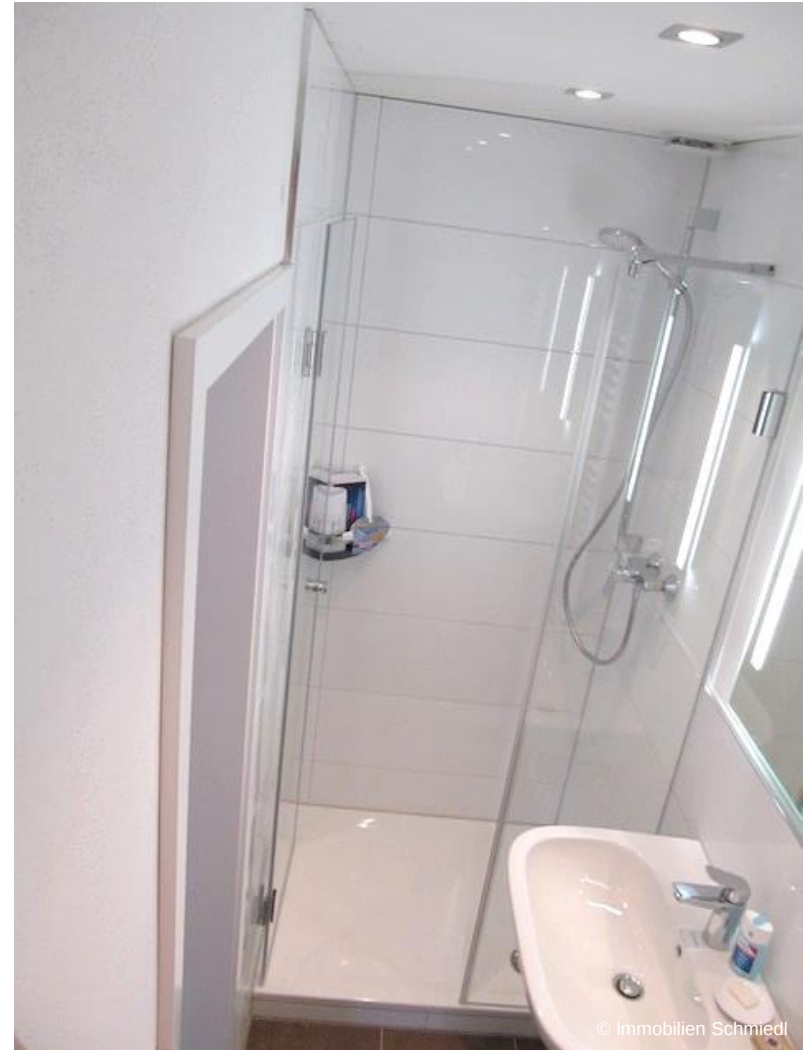
© Immobilien Schmiedl

...und der komplette Wohn-/Schlaf- und Kochbereich wurde mit hochwertigem Eichenholzfußboden ausgestattet.

Badezimmer

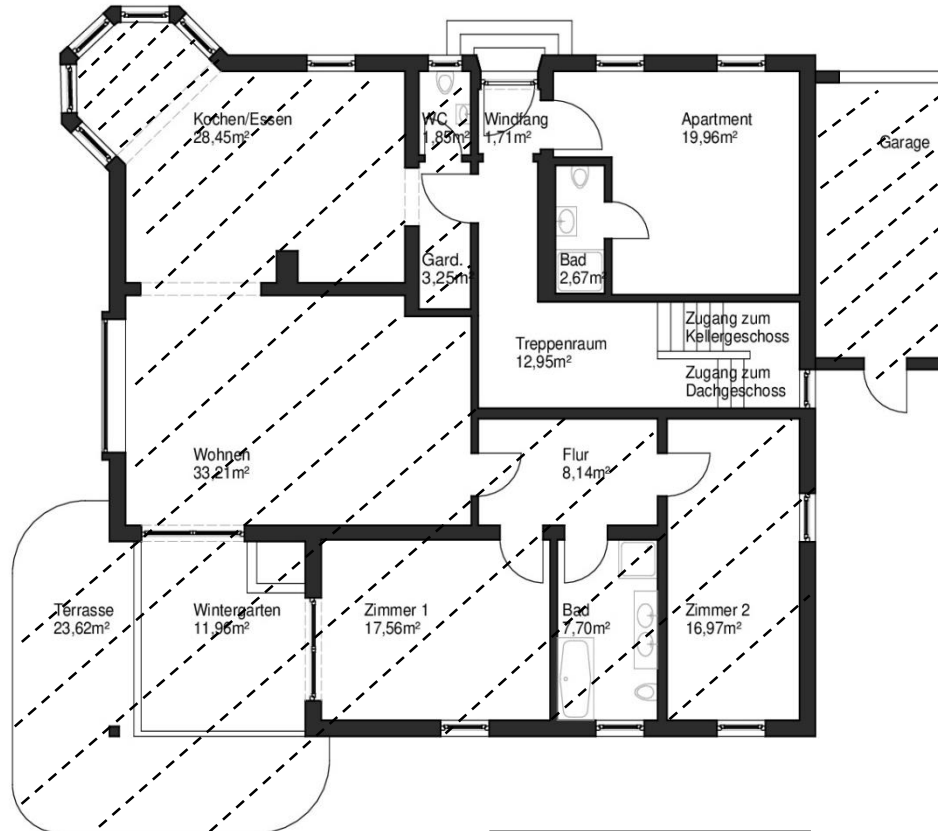


Das top moderne und stylisch ausgestattete Bad bietet neben einem beleuchteten Wandspiegel einen Handtuchwärmer, hochmoderne Keramik...



... einen schönen Steinzeug-Fußboden, eine große Duschkabine mit Echtverglasung und großer Einstiegstüre, sowie eine integrierte, moderne und sparsame LED-Deckenbeleuchtung.

Grundriss EG-Appartement



Maßstab: 1:100

Grundriss Keller



Maßstab: 1:100

Großer Wasch-/Trockenraum



© Immobilien Schmiedl

Der helle Wasch-/Trockenraum verfügt über ein Waschbecken und genügend Platz zum Anschluss....



© Immobilien Schmiedl

...Ihrer eigenen Waschmaschine und ggf. eines Trockners.

Energieausweis (1)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 22.06.2030

Registriernummer ²

BY-2020-003237909

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Schießstätte 7, 82234 Weßling	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	292,8 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
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 beigelegt (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:

Dipl.-Ing. Andreas Terfort
Ingenieurbüro Terfort
Leopoldsdorfer Straße 9
32805 Hom-Bad Meinberg

23.06.2020
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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

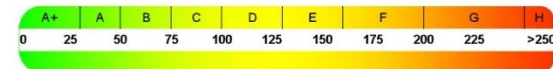
Registriernummer ²

BY-2020-003237909

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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.

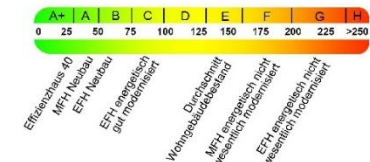
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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 nur bei Neubau

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Energieausweis (2)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

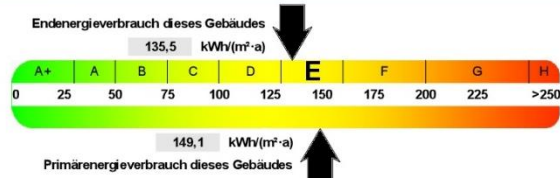
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003237909

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

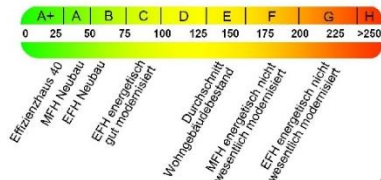
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

135,5 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						
01.07.2016	30.06.2019	Erdgas E	1,10	123949	17560	106389	0,95

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) 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 Kältepauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2020-003237909

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Beleuchtung	Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	☐	☒		
2	Heizflächenregelung	Einbau elektronisch geregelter Thermostate	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

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

Fakten und Ausstattungsmerkmale

- Absolut ruhige Lage in einem kleinen Tal umgeben von eingewachsenen, frei stehenden Häusern
- Gute Verkehrsanbindung mit S-Bahn (mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar!) und der in wenigen Fahrminuten erreichbaren A96 mit Zubringer zur A99
- Alle wesentlichen Dinge für den täglichen Bedarf im nahen Umfeld (zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Weßling und im Gewerbegebiet Gilching)
- Hervorragende Lage bzgl. Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Weßlinger See zu Fuß erreichbar)
- Komplett renoviertes Anwesen mit vielen Annehmlichkeiten
- Appartement komplett renoviert und mit hochwertigen Fußböden
- Guter Schnitt mit verschiedensten Aufstellmöglichkeiten und separater Waschraum im Keller (keine Wasch- und Geruchsbildung im Wohnbereich!)
- Hoch modernes Bad mit hochwertigem Steinzeug-Fußboden, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer, beleuchtetem Spiegel, Abstellflächen und hochwertiger Echtglas-Duschkabine
- Eigener Sitzbereich im nutzbaren Vorgarten (Tisch und Bestuhlung möglich!)
- **Bezugsfrei ab sofort bzw. nach Absprache**

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 410.- EUR
- Nebenkosten: 50.- EUR
- gesamt: 460.- EUR

- Kaution: 3 Monats-Kaltmieten

Bitte beachten: Das Objekt wird im Alleinauftrag exklusiv von Immobilien Schmiedl angeboten.

Kontakt:

Immobilien Schmiedl

Thomas Schmiedl

Ebracher Straße 10

81243 München

Tel: 089 480 58 990

Mail: info@immobilien-schmiedl.de

www.immobilien-schmiedl.de

Immobilien Schmiedl ist Mitglied und tätig für die Immobilienpartner AGEMAS GmbH,

Neuhauser Straße 27

80331 München

Tel.: 089 2323688-0

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers, weswegen eine Haftung für die Richtigkeit von mir nicht übernommen wird. Wir bitten die im Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Ein Weitergabe an Dritte ist unzulässig! Bitte beachten Sie die AGB im Anhang.



§ 1 Hinweise zu unseren Angeboten und Mitteilungen

Sämtliche von uns überlassenen Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Diese sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und/oder Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung gestattet. Werden Informationen aus dem Exposé an Familienmitglieder oder im Haushalt des Nachfragenden lebende Dritte weitergegeben und tätigen diese letztlich das nachgewiesene Geschäft, gelten auch diese Interessenten als unsere Vertragspartner und Schuldner der Provision. Eine unbefugte Weitergabe verpflichtet zu vollem Schadensersatz bis zur Höhe der ortsüblichen Maklergebühr. Bei direkter Kontaktaufnahme mit Interessenten bzw. Verkäufern verpflichten Sie sich, uns das Verhandlungsergebnis mitzuteilen. Werden mit von uns nachgewiesenen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen, Vereinbarungen und Nebenabreden getroffen, deren Inhalt für die Fälligkeit unserer Provision relevant ist, erhalten wir von Ihnen zeitnah eine Informationskopie bzw. Nachricht. Sehr häufig werden wir für Verkäufer und Käufer gleichzeitig als Makler tätig. In einem solchen Falle verpflichten wir uns zu strikter Neutralität im Interesse beider Auftraggeber. Die jeweilige Provisionsvereinbarung wird durch die anderweitige Tätigkeit nicht berührt.

§ 2 Haftungsausschluß und Urheberrecht

Die Angaben zu unseren Objekten basieren auf Informationen, die uns mündlich oder schriftlich vom Verkäufer bzw. Vermieter erteilt wurden. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Bei Verweisen auf oder Angaben von fremden Internetseiten (Links) wird jede Art von Haftung für deren Inhalt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die aus der Nutzung der auf Links angebotenen Informationen entstehen. Die rechtliche Verantwortung für fremde Internetseiten obliegt ausschließlich dem Inhaber dieser Seiten. Alle Daten, Bilder und Texte aus unseren Angeboten (On-/Offline) bzw. aus diesen Seiten unterliegen dem Schutz des Urheberrechtes. Es ist ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet, unsere Bilder oder Texte zu kopieren oder anderweitig zu verwenden. Irrtümer und Zwischenvermietung bzw. Zwischenverkauf bleiben stets vorbehalten. Immobilien Schmiendl haftet nicht für die Bonität der zu vermittelten Vertragspartei.

§ 3 Vorkenntnis und Nachweispflichten

Im Falle dass eines unserer Objekte dem Angebotsempfänger bereits bekannt sein sollte, ist dieser verpflichtet, dies unverzüglich und unter Bekanntgabe der Informationsquelle darzulegen. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet uns seine Vorkenntnis nachzuweisen. Sofern eines unserer Objekte dem Empfänger nach Erhalt unserer Information direkt oder durch Dritte angeboten wird, sei es gewerblich, sei es privat, ist der Empfänger verpflichtet, den Anbieter auf das bestehende Maklerverhältnis hinzuweisen. Entscheidet sich der Empfänger dafür, weitere direkte Verhandlungen zu führen, beeinflusst dies die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision nicht.

§ 4 Sorgfaltspflicht

Wir sind bemüht, unsere Aufgaben mit größtmöglicher Sorgfalt zu erledigen. Jedoch können Fehler nie gänzlich ausgeschlossen werden. Für Schäden, die dadurch verursacht werden, können wir, soweit wir nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben, keine Haftung übernehmen. Dies gilt nicht, soweit eine gesetzlich zwingende Haftung besteht. Auch in diesen Fällen, ebenso wie in allen anderen Fällen ist unsere Haftung, soweit die Einschränkung gesetzlich zulässig ist, auf die Höhe des voraussehbaren Schadens beschränkt.

§ 5 Fälligkeit und Provisionsbedingungen

Mit dem Abschluss des Vertrages über das nachgewiesene Objekt ist die Vermittlungs-/Nachweisprovision verdient, auch wenn der Vertrag ohne weitergehende Vermittlung oder Mitwirkung von uns zu Stande kommt. Diese wird bei Vermietung vom Vermieter und bei Verkauf jeweils hälftig vom Verkäufer und Käufer geschuldet. Ausschließlich der Nachweis des Miet-/Kaufobjekts ist hierfür ausschlaggebend. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Vertrag mit Bedingungen abgeschlossen wird, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte, wirtschaftliche Erfolg mit einer Vertragsgestaltung sichergestellt wird, die unserem ursprünglichen Angebot nicht entsprochen hat. Dies gilt auch, wenn der wirtschaftliche Erfolg z. B. durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird. Wird eines der von uns angebotenen Objekt ohne unsere Teilnahme besichtigt oder erfolgt eine direkte Aufnahme von Verhandlungen mit nachgewiesenen Partnern über nachgewiesene Objekte, so stellt dies die Annahme und Akzeptierung des Maklervertrages und die Anerkennung der vorstehenden Provisionsverpflichtungen dar. Provisionen sind zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zahlbar und fällig mit Abschluss der entsprechenden Verträge. Sofern in unseren Unterlagen nicht ausdrücklich beziffert angegeben, gelten die jeweils ortsüblichen Provisionssätze, derzeit 3 % (netto) vom Verkaufspreis bei Verkäufen bzw. 2 Monatskaltmieten bei Vermietungen.

Alle zusätzlichen Vereinbarungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Empfängers. Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen ungültig sein, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bedingungen nicht.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München

Immobilien Schmiendl
Ebracher Straße 10
81243 München
Tel: + 49 (0) 89 480 58 990
Fax: + 49 (0) 89 444 09 601
E-Mail: info@immobilien-schmiendl.de
Web: www.immobilien-schmiendl.de

Immobilien Schmiendl ist Mitglied und tätig im Auftrag der Immobilienpartner AGEMAS GmbH
Neuhauser Strasse 27
80331 München

Ich gehe als Immobilienmakler einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach § 34 c GewO nach. Diese Erlaubnis wurde durch die Stadt München, Kreisverwaltungsreferat Ruppertstrasse 19 in 80466 München, Abteilung Gewerbeangelegenheiten KVR-I/311 AG1 erteilt. Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München. UST-ID-NR: DE130556820