



IM HERZEN DER STADT!

Großzügige Eigentumswohnung in den
begehrten Pschorr-Höfen, direkt am Europäischen Patentamt

- Äußerst gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung
- Lage: 1. Obergeschoss - Balkon mit Blick auf ruhigen Innenhof
- 2 geräumige Schlafzimmer
- Helles Wohnzimmer und große Ess-Diele
- Großzügige Küche mit eigener Speis
- Badezimmer und Gäste-WC
- Kellerraum
- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

OBJEKTDATEN AUF EINEM BLICK

Liegenschaft:	Äußerst gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon zum absolut ruhigen Innenhof. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine große Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Keller und einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.
Objektnummer:	202602
Adresse:	Zollstrasse 9, 80335 München
Einheiten:	Wohnung Nr. 163 mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 1283
Flächen:	3,5 Zimmer mit insgesamt ca. 94,68 m ² Wohnfläche
Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz, gut gelegen unweit vom Aufzug
Mobiliar:	Vollwertige Einbauküche
Baujahr:	1992 - äußerst gepflegter Zustand
Bezug:	die Wohnung ist sofort bezugsfrei!
Hausgeld:	561,- EUR inkl. 114, - € für die Instandhaltungsrücklage (WE 544 € + TG 17 €)
Kaufpreis:	Wohnung 849.000,- EUR <u>Tiefgarage</u> 35.000,- EUR Gesamtpreis 884.000,- EUR
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis, jeweils von Käufer und Verkäufer
Ansprechpartner:	Manuel Wimmer, Tel. +49 (0)172 17 558 17, info@wimmer-realestate.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen im Herzen Münchens, willkommen in den Pschorr Höfen!

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sehr schön geschnittene 3,5-Zimmerwohnung mit einer hervorragenden Belichtung und einem durchdachten Grundriss in der Wohnanlage „Pschorr Höfen“. Die Wohnung ist Teil einer 1992 erbauten Wohnanlage und besticht durch ihre besondere Lage direkt neben dem Europäischen Patentamt und der Einfahrt zum Hauptbahnhof im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, in der Zollstraße 9. Die Lage der Wohnung und des Hauses ist außergewöhnlich und etwas Besonderes. Zum einen bietet sie einen ungestörten Rückzugsort inmitten der lebendigen Stadt mit Ihrer Ausrichtung zum ruhigen Innenhof und zum anderen einen Weit- u. Freiblick über die Gleise des Hauptbahnhofs in Richtung Bayrischer Rundfunk. Darüber hinaus stellen die ruhigen Büros des Europäischen Patentamtes, die Teil des Gebäudekomplexes sind, einen idealen Nachbarn in diesem durchdachten Wohnkonzept dar.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangt man von der Diele mit Zugang zum Gäste-WC und Abstellkammer in eine geräumige Wohndiele, die als Esszimmer genutzt wird. Sowohl das Arbeitszimmer bzw. Kinderzimmer, die Wohndiele (Esszimmer) als auch die Küche bieten einen herrlichen Blick nach Norden über die Gleise zum Bayrischen Rundfunk. Die ca. 10 qm große Küche verfügt über eine praktische Speisekammer. Die Einbauküche mit samt Ceranfeld, Backofen und Spülmaschine ist im Kaufpreis enthalten.

Ein kleiner Flur mit Zugang zu weiterem Stauraum in Form eines großen Einbauschanks führt in das gepflegte Badezimmer, welches mit einer Dusch-Badewanne, einem WC, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Über das sehr gut belichtete Wohnzimmer mit seinen ca. 24 qm gelangt man auf die nach Westen orientierte und zum ruhigen Innenhof gelegene Loggia und ins Schlafzimmer.

Die Wohnung hat ein äußerst angenehmes Raumklima und eine schöne Wohnatmosphäre.

AUSSTATTUNGS- UND BAUBESCHREIBUNG

- 6 cm Vollwärmeschutz an der Fassade
- Kunststoff-Isolierglasfenster, im Essbereich als Panoramafenster
- Innentüren weiß lackiert mit Holzzargen und Gummidichtungen
- Küche, Balkon, Bad und Gäste-WC mit Fliesenböden

- Diele, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Parkettböden; Kinderzimmer mit Teppichboden
- Badezimmer mit Einbaubadewanne und Brausegarnitur zum Duschen, Wandtiefspül-WC und Waschtisch
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer, Waschtisch und WC im Gäste-WC – Bad u. WC decken-hoch gefliest
- Zusätzliche Waschküche mit Waschautomaten im Keller
- Eigener Kellerraum und Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (gut gelegen, unweit der Tür zum Treppenhaus)
- Wohnanlage wird über Fernwärme beheizt – Heizkörper in allen Räumen

HAUSGELD & RÜCKLAGEN

Hausgeld Wohnung & Tiefgarage: 561,- Euro monatlich (Wohnung € 544,-, Tiefgarage € 17,-)
Rücklage Wohnung & Tiefgarage: ca. 880.000,- Euro (Stand Ende 31.12.23)

NUTZUNG & BEZUG

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei, es besteht kein Mietvertrag. Die Wohnung wird geräumt übergeben.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Zollstraße befindet sich im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mitten in München und unmittelbar an der Schieneneinfahrt zum Hauptbahnhof, in absolut zentraler und verkehrsgünstiger Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Supermärkte, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Theresienwiese (U4, U5) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen Münchens. Auch die Tram-Stationen an der Schwanthalerhöhe und der Hackerbrücke sind gut zu Fuß erreichbar.

Die Zollstraße selbst ist eine ruhige Seitenstraße, die trotz der zentralen Lage eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. In der Umgebung befinden sich auch einige Grünflächen wie der Bavariapark und der Westpark, die zum Entspannen und Spazierengehen einladen.

Insgesamt eine sehr attraktive Adresse für Menschen, die das urbane Leben in München schätzen und eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wünschen.



WOHNZIMMER





ESSZIMMERDIELE





— SCHLAFZIMMER | BÜRO —





GROSSE EINBAUKÜCHE





EINGANG | BAD | WC





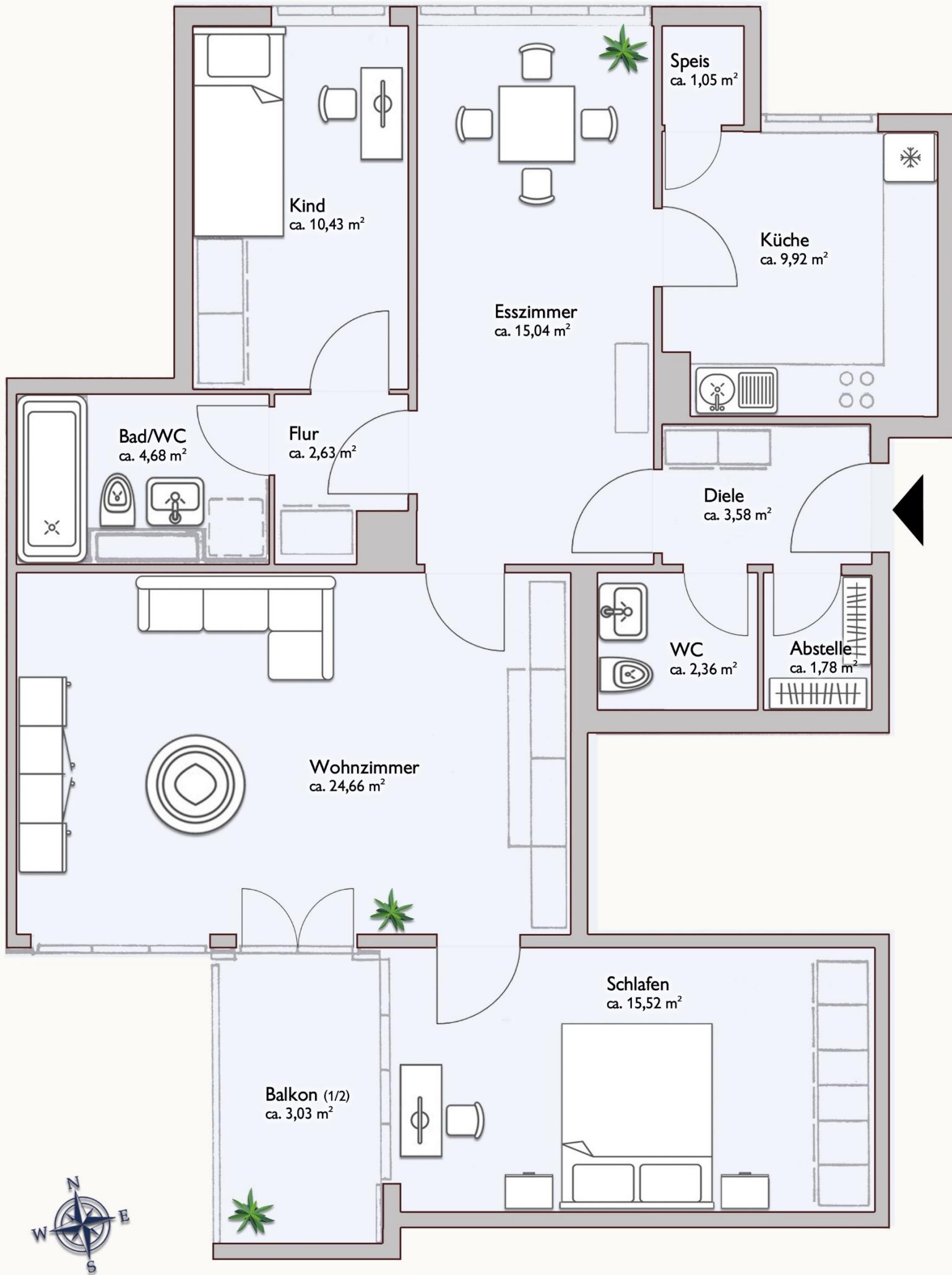
IDYLL MITTEN IN DER STADT





SONNIGER & RUHIGER BALKON

GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 05.04.2028

Registriernummer² BY-2018-001799249

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Zollstraße 9, 80335 München	
Gebäudeteil	WEG Zollstraße 9, 80335 München, LG 126846	
Baujahr Gebäude ³	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993	
Anzahl Wohnungen	33	
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.824,8 m ²	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, reg.	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	<input type="checkbox"/> 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 Bezugfläche 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 6). 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.

Datenreihung 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: **BRUNATA METRONA**

BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

J. Ribinski

06.04.2018

Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtfertiger Zulassung

der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Holgerwirth Software, HS Verbrauchspass 3.3.30
Lizenziert für BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

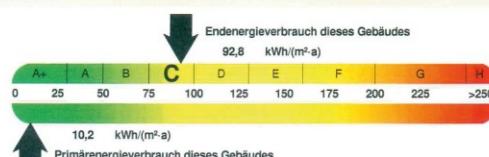
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BY-2018-001799249

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

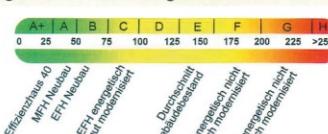
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär-energiem- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, reg.	0,11	780146	281549	498597	1,01

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 (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

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ MFH: Mehrfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BY-2018-001799249

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 18599

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Ist-Wert W/(m²·K)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

Vergleichswerte Endenergie

Effizienzhaus 40

MFH: Neubau

EHH: energetisch modernisiert

Durchschnitt

MFH: energetisch nicht modernisiert

Wohngebäudebedarf

MFH: energetisch nicht modernisiert

EHH: energetisch modernisiert

Wohngebäudebedarf

EHH: energetisch nicht modernisiert

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

nur bei Neubau

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur bei Neubau

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

nur

AGB

§ 1 Wir versichern, dass wir vom Verkäufer / Vermieter oder einem berechtigten Dritten befugt sind, das Objekt zu den genannten Bedingungen anzubieten. Wir erklären weiterhin, dass die gemachten Angaben ausschließlich auf Informationen des Verkäufers / Vermieters beruhen. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für diese Angaben keine Haftung übernehmen. Bei allen Angaben mit Flächeneinheiten (z. B. m², ha, etc.) handelt es sich um gerundete circa Werte. Bei den Grundriss-Skizzen handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die tatsächliche Möblierung der Immobilie weicht davon ab.

§ 2 Der Interessent ist ausdrücklich darüber informiert, dass er für den Fall der Kenntnis des Objektes bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich mitzuteilen hat. Erfolgt keine Mitteilung, ist die Weitergabe der Information des Maklers aus diesem Exposé an den Interessenten im Falle eines Vertragsabschlusses zumindest mit ursächlich für den Erfolg und begründet ebenfalls die Verpflichtung zur Provisionszahlung.

§ 3 Der Empfänger dieses Exposé hat unverzüglich Kenntnis zu geben, wenn und ggf. zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das in diesem Exposé bezeichneten Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

§ 4 Das Kopieren, Ausdrucken, oder die Übernahme auch einzelner Daten zur Verwendung in anderen Datenbanken oder sonstigen Veröffentlichungen ist untersagt. Der Bruch der Vertraulichkeit dieses vorliegenden Exposés berechtigt uns für den Fall der Entstehung eines Schadens zum Schadenersatzanspruch.

§ 5 Wenn keine gesonderte individuelle Vereinbarung über die Fälligkeit der Provision getroffen wurde, hat der Empfänger des Exposés dem Makler am Tage des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages für den Nachweis oder die Vermittlung eines Kaufvertragsschlusses den genannten v.-H.- Satz des notariell beurkundeten Kaufpreises zu bezahlen. Diese Vereinbarung gilt bei Abschluss eines Mietvertrages analog. Zu bezahlen ist der genannte Faktor der Nettokaltmiete. Der Empfänger des Exposés hat die vereinbarte Vergütung auch für den Fall zu entrichten, dass unter Beibehaltung der inhaltlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag abgeschlossen wird. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den Provisionsanspruch. Weicht der tatsächlich abgeschlossene Kaufvertrag inhaltlich von dem ab, was Gegenstand Exposé war, wird aber mit ihm der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche im Exposé vereinbarte Provision bestehen.

§ 6 Der Provisionsanspruch ist auch dann fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Empfänger des Exposés in einem besonders engen, persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnis steht. Für den Fall, dass zwischen einem Dritten und dem Verkäufer / Vermieter des Objektes ein Vertrag zustande kommt, haftet der Empfänger des Exposés auch dann für die vereinbarte Provision, falls sich der Empfänger auf das Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen des Provisionsanspruchs beruft. Kommt ein Kauf- o. Mietvertrag über ein anderes dem Verkäufer / Vermieter oder denen wirtschaftlich oder persönlich nahestehenden Personen gehörendes Objekt zustande, so ist die vereinbarte Vergütung ebenfalls zu bezahlen, wenn der Makler im Rahmen des Auftrages den Nachweis zu Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages mit dem Auftraggeber oder die Namhaftmachung des Vertragspartners ermöglicht hat. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 7 Der Empfänger des Exposés bestätigt abschließend, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé nicht getroffen wurden und zusätzliche Vereinbarungen nur dann Gültigkeit erlangen, wenn sie schriftlich getroffen wurden.