

**NEUE PREISE**



Bezugsfertig: vsl. Sommer 2027

3D Visualisierung

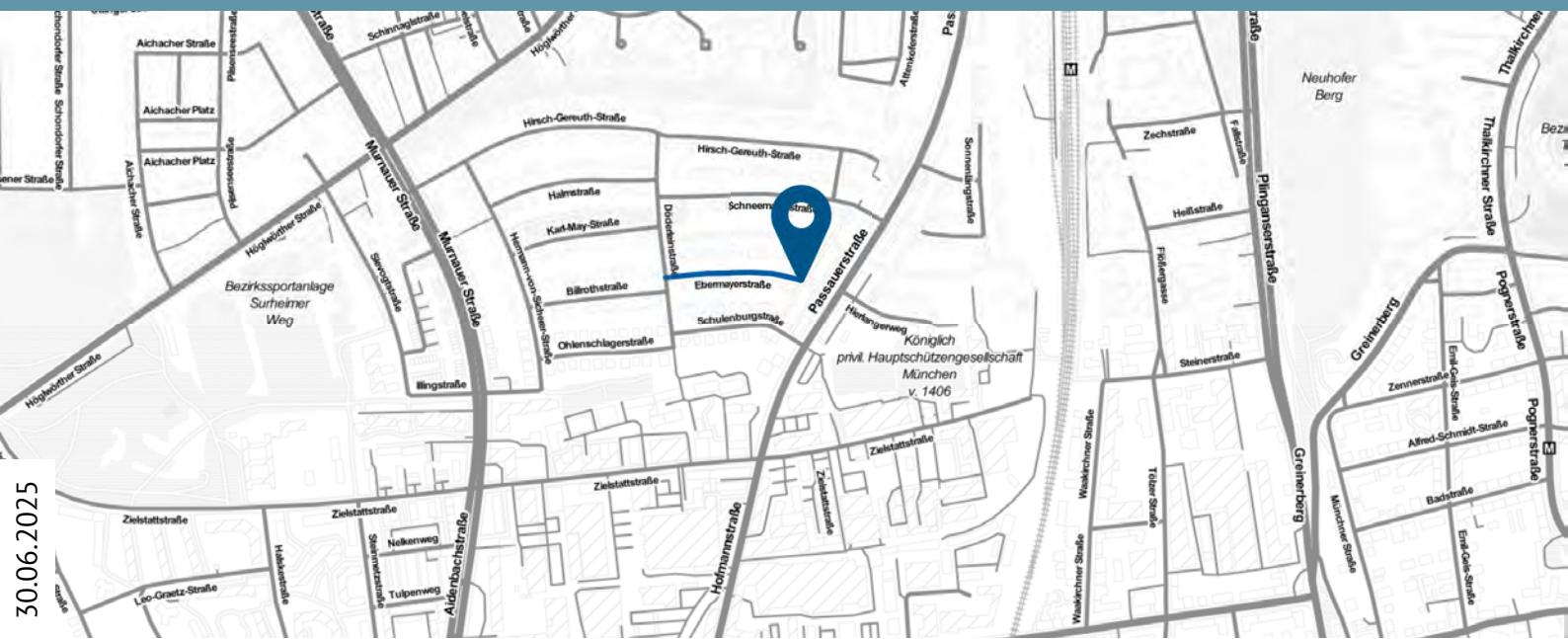
2

Ebermayerstr.

4 Neubau Luxuswohnungen

# EXPOSÉ

81369 München



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
Konzeption	3
Lage/Umgebung	8
Ausstattung	11
Grundfläche – Erdgeschoss	12
Wohnung ① – Erdgeschoss „barrierefrei“	13
Wohnung ② – 1. Obergeschoss	16
Wohnung ③ – 1. Obergeschoss	19
Wohnung ④ – Dachgeschoss	22
Keller	25
Sondernutzungsflächen – Erdgeschoss	26
3D-Visualisierungen	27
Außenansichten/Schnitt	33
Mikro-/Makrolage	39
Katasterkarte	40
Bodenrichtwert	42
Genehmigung	43
Auszug aus dem Energieausweis	44
Kaufangebot (Preisinformation)	45
Hinweis für sämtliche zusätzliche Unterlagen unter: <a href="https://sites.google.com/view/kaempf/unterlagen">https://sites.google.com/view/kaempf/unterlagen</a>	46
Kontakt	47

## ■ Leben im Münchner Süden

Bei der Auseinandersetzung mit dem Grundstück und der unmittelbaren Umgebung war sofort klar, dass es sich hier um etwas ganz Besonderes handelt. Nicht oft kann man ein Gebäude im direkten Zusammenspiel mit Stadt und Natur – wie hier in Sendling – entwerfen. Also bedurfte es viel Aufmerksamkeit sowie Detailgenauigkeit, um der Lage ein verdientes Gebäude zu planen. Zeitlosigkeit und Unvergänglichkeit, sollten sich auch in der Architektur des Gebäudes abzeichnen. Ich freue mich sehr über das Ergebnis und lade Sie ein, in das Gebäude einzutauchen.

Bereits 2010 erwarb ich dieses einzigartige Grundstück mit einem Haus aus dem Baujahr 1950. Heute ist es mein Ziel, mit einer lockeren Bebauung hochwertige Wohlfühlwohnungen zu schaffen - für Einheimische, die vielen Berufspendler vor Ort und für Kapitalanleger.

Sowohl als Eigennutzer - für jetzt oder später - als auch als Kapitalanleger eignet sich das Objekt hervorragend. Denn es gibt in dieser Lage und der direkten Umgebung nur wenige vergleichbare Neubauten in ähnlicher Ausstattungsqualität.

Nehmen Sie sich ein wenig Zeit für dieses Exposé, informieren Sie sich über diese hervorragende Lage, ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Sie werden sehen, dass dieses Haus mit seinen vier Wohnungen eine perfekte Anlage in München ist, die einer realistischen Bewertung unterliegt und langfristig Sicherheit bedeutet.

Gerne stehe ich Ihnen als Ihr Bauträger persönlich bei Fragen zur Verfügung.



Ihr



Martin C. Kämpf



3D Visualisierung

## Projektdetails



KfW-55

Effizienzhaus



<b>Adresse</b>	Ebermayerstraße 2, 81369 München
<b>Wohntyp</b>	Eigentumswohnungen
<b>Preis</b>	632.800 € bis 1.457.700 €
<b>Zimmeranzahl</b>	2 bis 4 Zimmer
<b>Wohnfläche</b>	55,63 m <sup>2</sup> bis 128,89 m <sup>2</sup>
<b>Bezugsfertig</b>	vsl. Sommer 2027
<b>Einheiten</b>	4
<b>Kategorie</b>	Gehoben



## ■ Weitere Infos

- Preis pro PKW-Stellplatz im Duplexparker: 20.000 € (einschließlich Ladeinfrastruktur gem. Baubeschreibung)
- Die erste Baugenehmigung wurde am 14.03.2023 erteilt, die Wohneinheiten wurden im Grundbuch am 20.06.2024 eingetragen
- Da Sie direkt vom Bauträger erwerben, fällt keine Käufer-Provision an.
- Die Kosten für Hausanschlüsse und Entwässerung sind inklusive.
- Schlüsselfertige Erstellung Ihrer Traumwohnung.

## ■ Merkmale

- ✓ Bodentiefe Fenster und Fenstertürelemente mit Dreifach-Isolierverglasung
- ✓ Elektrisch bedienbare Jalousien und Rollläden
- ✓ Hochwertige Holzparkettböden und Fliesen
- ✓ Sanitärgegenstände von Villeroy & Boch
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Beleuchtung Treppenhauses sowie Hauseingang und Zufahrtswege über Bewegungsmelder
- ✓ Abgeschlossenes Kellerabteil mit Strom, Waschmaschinenanschluß und Ausgußbecken
- ✓ Duplexparker mit Vorrüstung für Wallbox
- ✓ Offene Küche
- ✓ Bodengleiche Dusche
- ✓ Wärmepumpe
- ✓ Gartenanteil
- ✓ Balkon / Terrasse
- ✓ ...und vieles mehr

## ■ Ausstattung



### Energiesparendes Effizienzhaus 55 in bewährter Qualität

Um natürliche Ressourcen zu schonen, wird das Objekt mit **modernster Wärmepumpentechnologie** ausgestattet. Damit wird seinen Bewohnern gleichzeitig eine hohe Energieeffizienz (**Energieeffizienzklasse A+**) gewährleistet. Für ein gesundes Wohnklima errichten wir das Projekt in **massiver Ziegelbauweise** mit innenliegender Wärmedämmung.

Ganz in unserem Sinne: **Modern – Nachhaltig – Wirtschaftlich – Zuverlässig**

## ■ Projektbeschreibung

### 4 Wohnungen mit modernster Wärmepumpentechnologie. (siehe Baubeschreibung)

Hochwertig und mit viel Feingefühl errichten wir **ein Mehrfamilienhaus** in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Sendling, der Ebermayerstr. 2. Das Haus wird nach dem energiesparenden Standard **Effizienzhaus 55** gebaut und gliedert sich in **4 Parteien** auf.

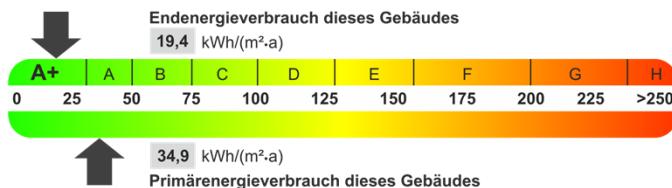
Die Wohneinheiten sind auf alle individuellen Bedürfnisse und Wünsche abgestimmt – für Singles, Paare und Familien - von ca. 56 m<sup>2</sup> bis zur Wohnung mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie bestechen durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und anspruchsvolle Ausstattung, damit ein besonderes Ambiente und Wohlfühlen geschaffen wird. Die offen gestalteten Wohn-Ess-Küchenbereiche rufen eine entsprechende Großzügigkeit hervor. Der Einbau der bodentiefen Fenstertürelemente und großen Fenster gewährleisten ein Maximum an Lichteinfall.

Die Wohnung ① im Erdgeschoss hat eine ausgewiesene Sondernutzungsfläche mit 100 m<sup>2</sup> im Garten, die Wohnungen ②, ③ und ④ haben einen Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die EG-Wohnung umfasst zusätzlich einen Lagerraum/Lebensmittel/Haushalt im UG. Die Terrassen und Balkone sind süd-, west- und nördlich ausgerichtet und laden zum schönen Ausklang des Tages ein. Ein Duplexparker-Garagenhaus komplettiert unser überaus ansprechendes Neubauprojekt.

Die verwendeten Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und die Haustechnik entspricht modernsten Standards. Handwerklich erstklassig ausgeführte Arbeiten garantieren Ihnen eine **besondere Wohnqualität** und eine hohe Wertbeständigkeit der Immobilie. Zur Erreichung dieser Ziele pflegt die WAB Bauträger GmbH Jahrzehnte währende Beziehungen mit Handwerkern und Lieferanten aus der Region.



## ■ Highlights



KfW-55

Effizienzhaus

- energiesparendes KfW-Effizienzhaus 55 mit Energieeffizienzklasse A+
- hochwärmedämmende Massiv-Ziegelbauweise  
Sämtliche Wände im Innenbereich inkl. Keller in Ziegelbauweise (kein Trockenbau)
- aufwendige Putzarbeiten an der Fassade
- umweltschonende und modernste Wärmepumpentechnologie
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (auch im Lagerraum/Lebensmittel/Haushalt UG)
- Treppenlauf mit ausgewähltem Granitbelag und Edelstahlhandlauf
- Bodentiefe Kunststofffenster und Fensterelemente mit erstklassiger Alu-Vorsatzschale, 3-fach Wärmeschutzverglasung (Sicherheitsfenster im EG)
- Elektrisch bedienbare und programmierbare Jalousien und Rollläden an allen Fenstern
- hochwertige Elektroausstattung mit CAT7 Verkabelung
- Farbvideogegensprechanlage
- elegante Porzellan-Serie ausnahmslos von Villeroy & Boch und formschöne Armaturen von namhaften Herstellern
- komfortable, bodengleiche Duschen
- Hochwertige Bodenbeläge z.B. edles Parkett oder großformatige Fliesen
- Abgeschlossene Kellerabteile mit Wänden und Türen, Individualsteckdosen und Lichtschalter
- Alle Keller haben ein eigenes Fenster
- Beleuchtung Treppenhaus sowie Hauseingang und Zufahrtswege über Bewegungsmelder
- **Sonderwünsche nach Absprache möglich**
- Garage mit Stromanschluss - vorbereitet für Elektro-Mobilität

... und vieles mehr

Vollständige Baubeschreibung unter:

<https://sites.google.com/view/kaempf/unterlagen>



### Ein mit Sorgfalt ausgewählter Standort

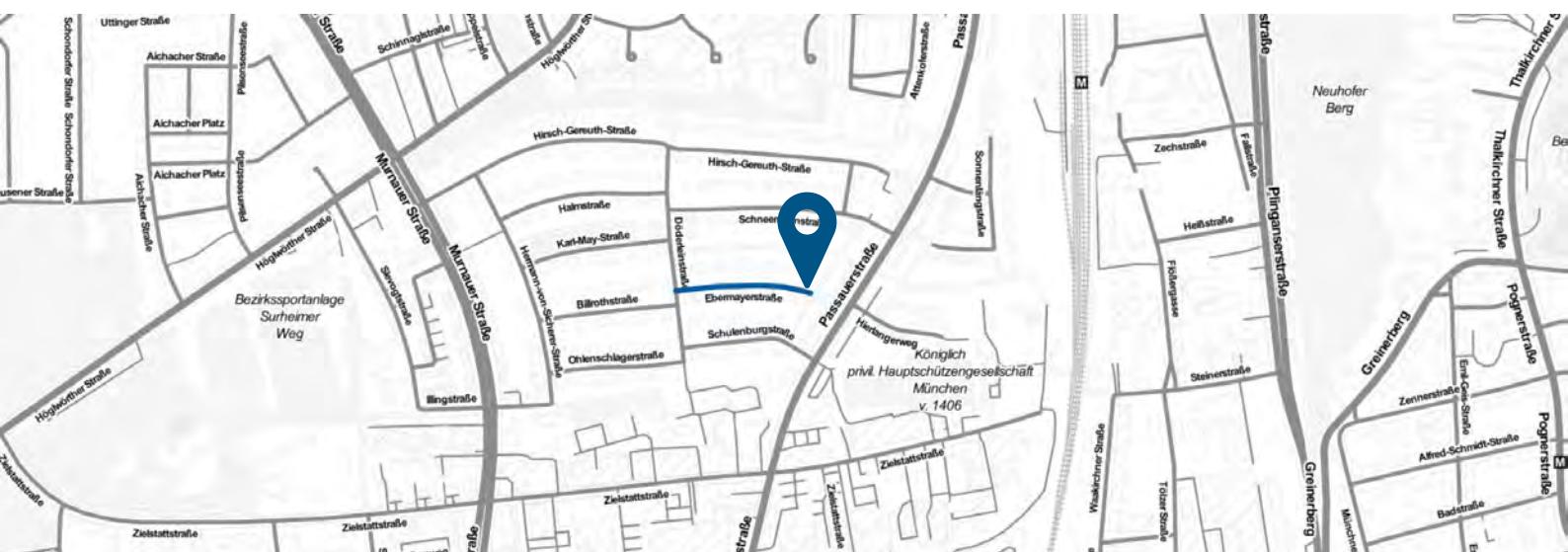
Unser Mehrfamilienhaus wird auf einem **sonnigen Grundstück** erbaut, in einer kleinen Anliegerstraße (Sackgasse, letztes Haus), die ein entspanntes Wohnen gewährleistet. Das Wohnumfeld mit seiner aufgelockerten Bebauung mit vorwiegend kleinen Objekten verleihen diesem speziellen Standort seinen charmanten Charakter. Dieser Stadtteil ist eine äußerst bevorzugte städtische Wohngegend.

Dieses Objekt ist zudem durch die ruhige und dennoch beste infrastrukturelle Lage hervorzuheben. Es befinden sich zahlreiche Grünflächen in unmittelbarer Nähe, so dass den sportlichen Aktivitäten oder dem Verweilen in der Natur nichts im Wege steht. Der Erholungsfaktor ist folglich garantiert.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Biomarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung, alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bank, Post und Arztpraxen erreichen Sie überdies in ein paar Gehminuten. Gleches gilt für Restaurants. Durch die ideale Anbindung der S-Bahn-Station „Mittersendling“ S7 gelangt man sowohl zum Stadtzentrum als auch zu den weiter außen gelegenen Stadtgebieten innerhalb kurzer Zeit. Ebenfalls bringt Sie die unweit gelegene Garmischer Autobahn A 95 rasch an den Starnberger See und ins Alpenvorland. Außerdem erreicht man den Mittleren Ring über den Luise-Kiesselbach-Tunnel in wenigen Minuten.

Bei dieser Wohnlage wird eine seltene, aber ideale Kombination aus naturverbundenem Wohnen im Grünen mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig zentraler und stadtnaher Lage erreicht. Ein Domizil für Alt & Jung.

Freuen Sie sich auf ein ausgesprochen attraktives Wohnen in der Ebermayerstraße!

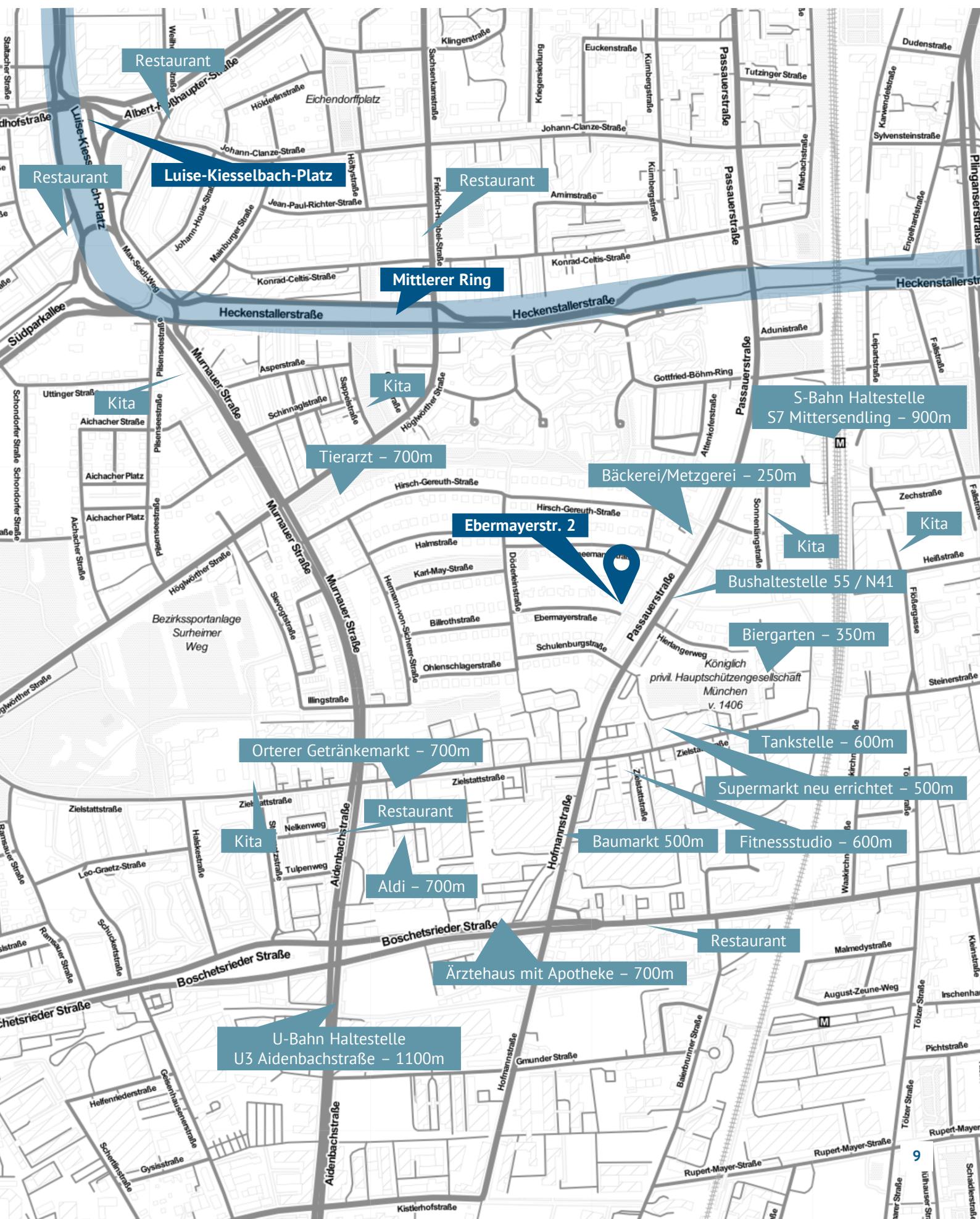


**Dr.phil. Ernst Ebermayer,**  
Professor der Meteorologie, Landwirtschaft und Agrikulturchemie an der Universität München.  
Geb. 2.11.1829 zu Rehlingen i. Bay.  
Gest. 13.8.1908 zu Hintersee b. Berchtesgaden.

**Ebermayerstraße:** 21.10.1937 Erstnennung

Postleitzahl: 81369 München (früher: 8000 München 70)  
Stadtbezirk: 7. Sendling-Westpark | Mittersendling

## Die Lage Die Umgebung





## State of the Art.

Durch die Verwendung exklusiver Materialien wird jede Wohnung zu etwas Individuellem. Wählen Sie dabei aus großzügigen, inkludierten Rahmenpreisen von 100 EUR/m<sup>2</sup> bei allen Bodenbelägen im Wohnbereich und 100 EUR/m<sup>2</sup> in den Sanitärbereichen\*. Überdies wurde auch in der Auswahl der bereits enthaltenen Sanitärgegenstände auf hohe Qualität und zeitlose Optik geachtet.

Die Wohnung ① im Erdgeschoss hat eine ausgewiesene Sondernutzungsfläche im Garten, die Wohnungen ②, ③ und ④ haben einen Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung. Alle Wohnungen haben Zugang zum Kinderspielplatz.

Individualität gewinnt.

Durch hohe Energieeffizienz (A+) und einer stimmigen Gesamtkonzeption schaffen wir eine Grundlage höchster Güte. Auf dieser Grundlage geben Sie den Wohnungen den letzten Schliff. Neben unserer hochwertigen Grundausstattung können Sie bis zu einer gewissen Planungsphase auch in die Grundrisse eingreifen und Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse in das Projekt integrieren\*\*:

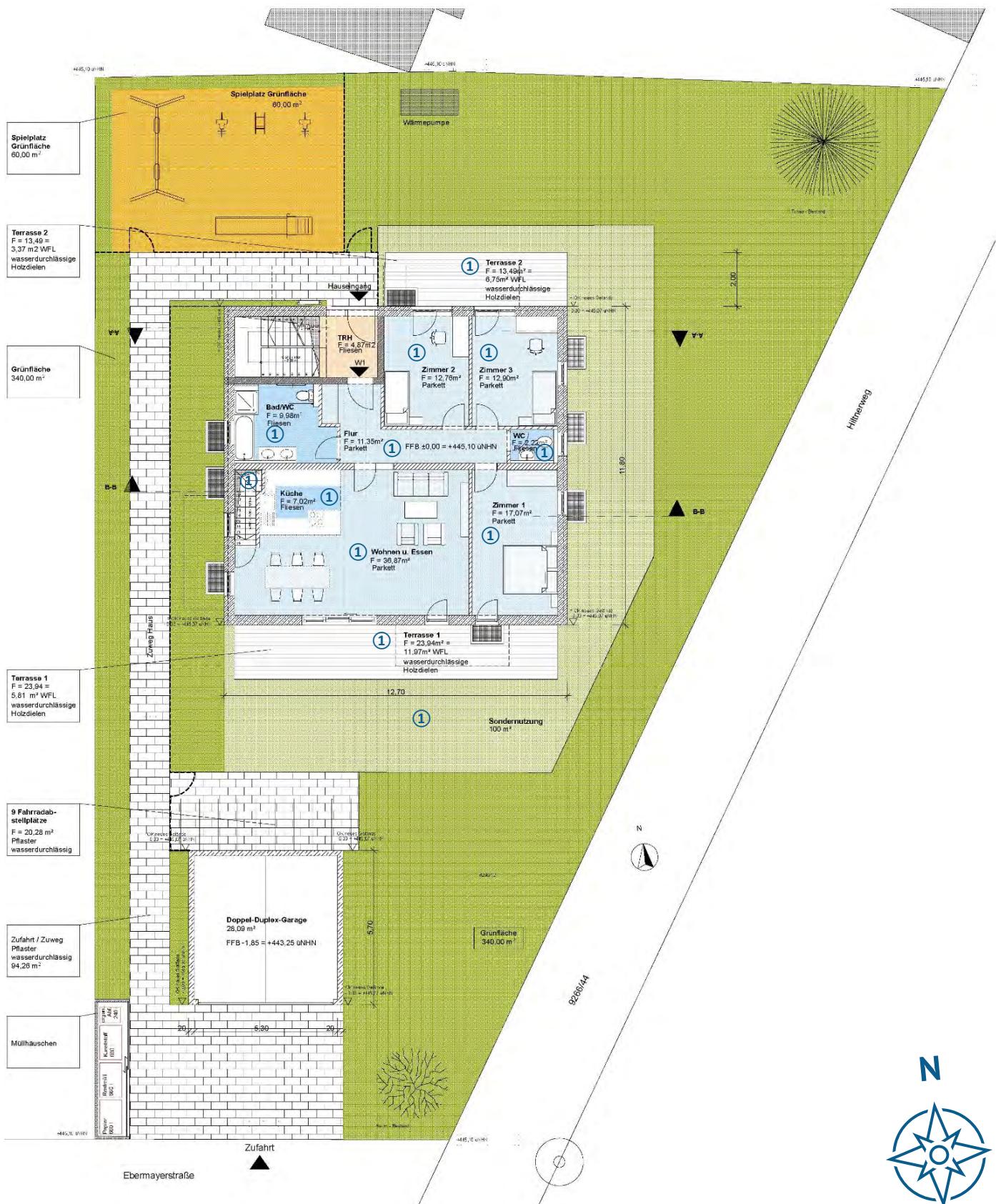
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

\*genauere Angaben finden Sie in der beiliegenden Baubeschreibung

\*\*Animationen und Grundrisse nur zur Ansicht. Mehrpreise können ausgelöst werden.  
Änderungen bleiben vorbehalten.



## Grundfläche - Erdgeschoss



# Wohnung ① – Erdgeschoss „barrierefrei“



3D Visualisierung (1)

WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFlV)* (Wohnflächenverordnung inkl. 50% Terrassen)	TERRASSE BALKON	UNTER- GESCHOSS*	GARTEN*	GESAMT- GRÖSSE* absolut	KAUFPREIS**
①	EG	4	128,89 m <sup>2</sup>	37,43 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	26,76 m <sup>2</sup> Haushaltsraum + Kelleranteil	100 m <sup>2</sup> lt. FFP	174,36 m <sup>2</sup> +100,00 m <sup>2</sup> Garten	1.457.700 € Inkl. Sonder-NFL und Haushaltsraum

## Duplexparken

Jeder Wohnung ist ein Duplexstellplatz zugeordnet.

20.000 €

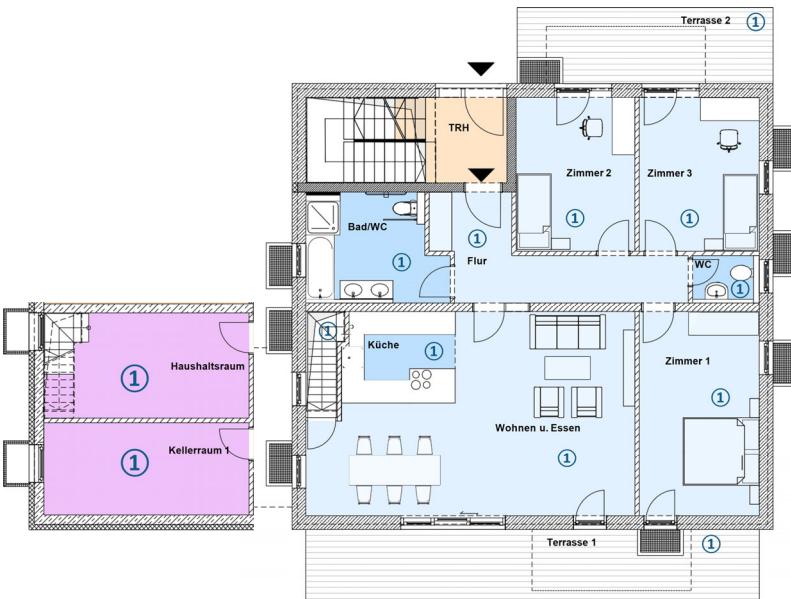
\* Alle m<sup>2</sup> sind ca. –Angaben  
(ohne 3% Putzabzug)



## Ihr Vorteil:

- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.

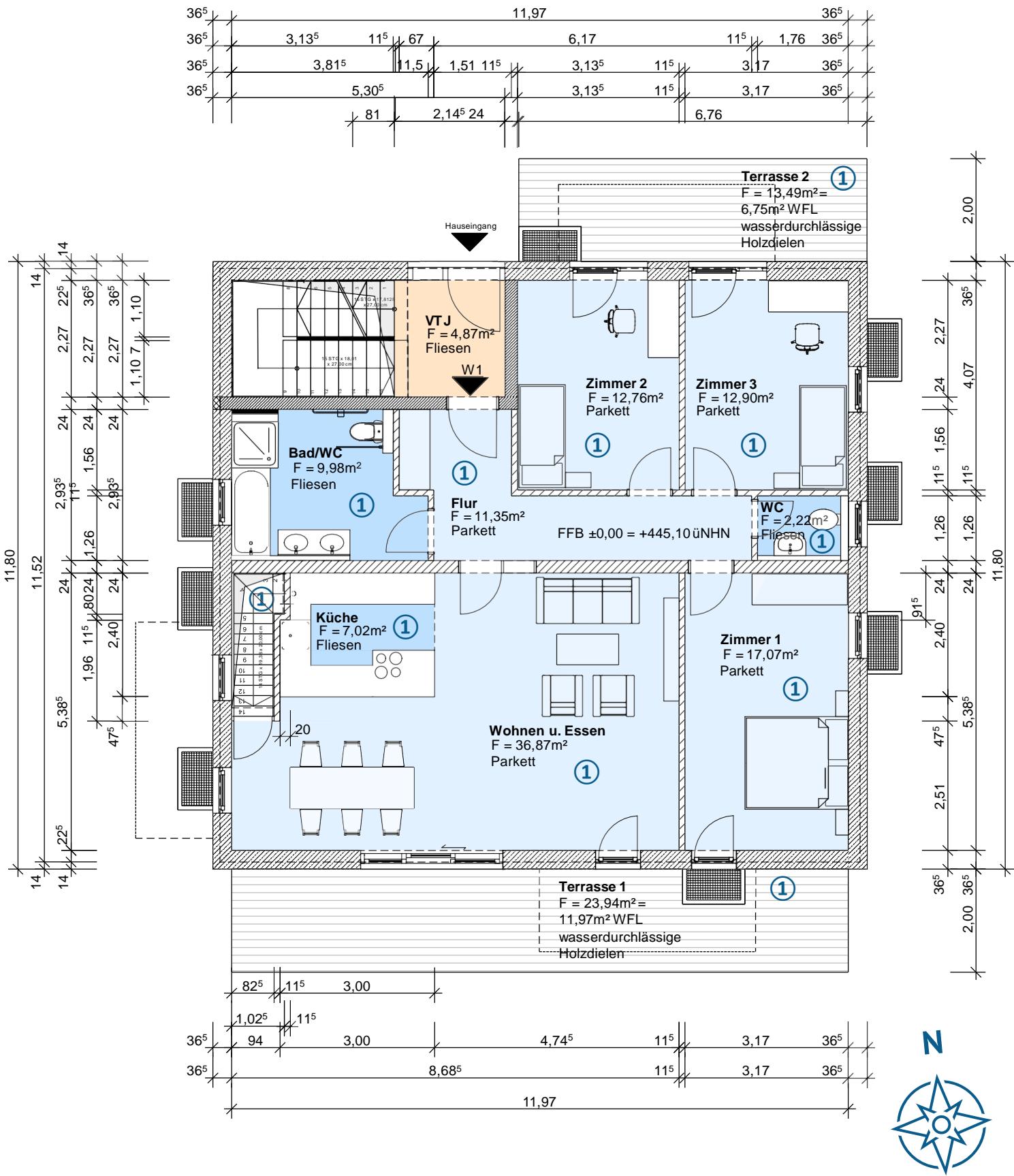
\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten:  
- Notar und Grundbucheintrag ca. 1,5%  
- Grunderwerbssteuer 3,5%



## Highlights:

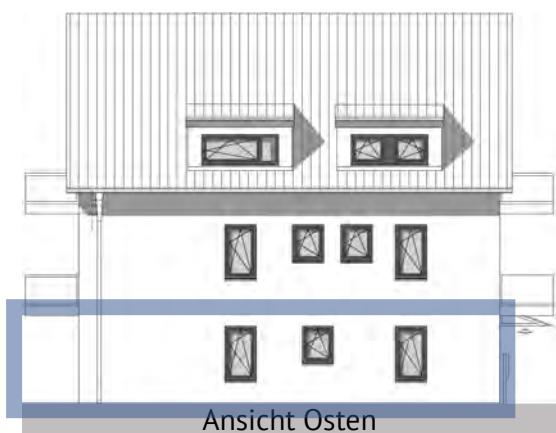
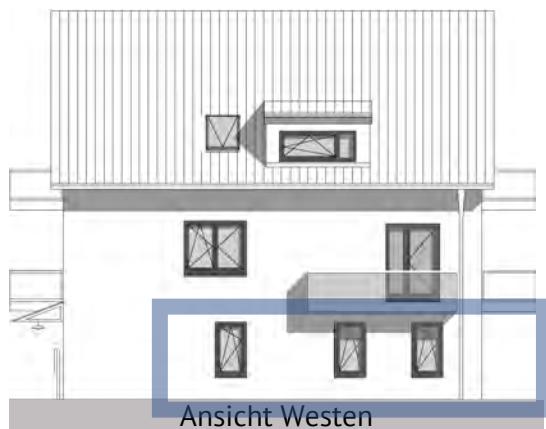
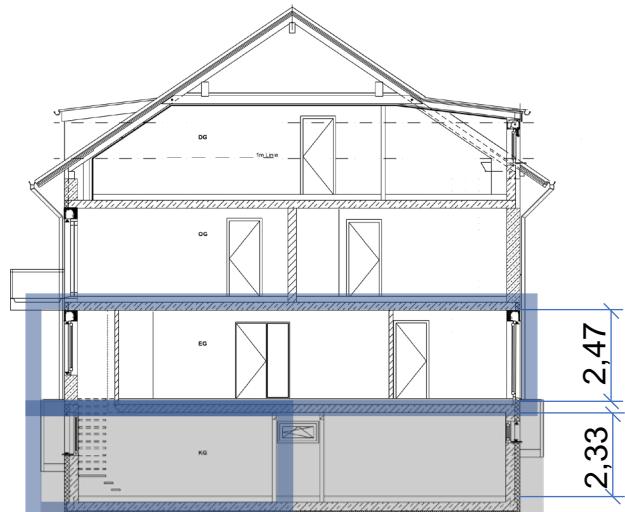
- 100 m<sup>2</sup> Großer Gartenanteil
- 2 große Terrassen (nord/süd)
- Raumhöhe 2,47 m
- Kellerhöhe 2,33 m
- Zugang zum Haushaltsraum aus der Wohnung
- Gäste WC
- Komplett barrierefrei
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Doppelwaschbecken
- Kellerraum mit Ziegelwänden und Türe, Individualsteckdosen und Lichtschalter

# Wohnung ① – Erdgeschoss „barrierefrei“



# Wohnung ① – Erdgeschoss „barrierefrei“ Wohnflächenberechnung

EG	4 Zimmer	WFL (ca.)
	Größe absolut	(WoFlV) Wohnflächenverordnung
Alle m <sup>2</sup> sind ca. – Angaben (ohne 3% Putzabzug)		
Flur	11,35 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>	2,22 m <sup>2</sup>
Bad	9,98 m <sup>2</sup>	9,98 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	36,87 m <sup>2</sup>	36,87 m <sup>2</sup>
Küche	7,02 m <sup>2</sup>	7,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,07 m <sup>2</sup>	17,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,76 m <sup>2</sup>	12,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,90 m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	23,94 m <sup>2</sup>	(50%) 11,97 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	13,49 m <sup>2</sup>	(50%) 6,75 m <sup>2</sup>
Haushaltsraum UG	13,52 m <sup>2</sup>	
Kellerraum 1	13,24 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>174,36 m<sup>2</sup></b>	<b>128,89 m<sup>2</sup></b>
Garten (Sondernutzung)	100,00 m <sup>2</sup>	



# Wohnung ② – 1. Obergeschoss



3D Visualisierung (2)

WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFlV)* (Wohnflächenverordnung) inkl. 50% Balkon	TERRASSE BALKON Größe absolut	UNTER- GESCHOSS* Größe absolut	GARTEN* Sonder-NFL	GESAMT- GRÖSSE* absolut	KAUFPREIS**
②	1. OG	2	55,63 m <sup>2</sup>	6,30 m <sup>2</sup> Westausrichtung	13,32 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	72,10 m <sup>2</sup>	632.800 €

## Duplexparken

Jeder Wohnung ist ein Duplexstellplatz zugeordnet.

20.000 €

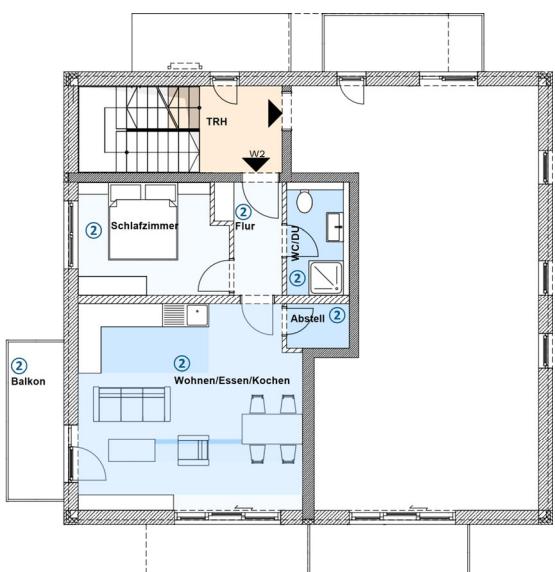
\* Alle m<sup>2</sup> sind ca. –Angaben  
(ohne 3% Putzabzug)

\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten:  
- Notar und Grundbucheintrag ca. 1,5%  
- Grunderwerbssteuer 3,5%



## Ihr Vorteil:

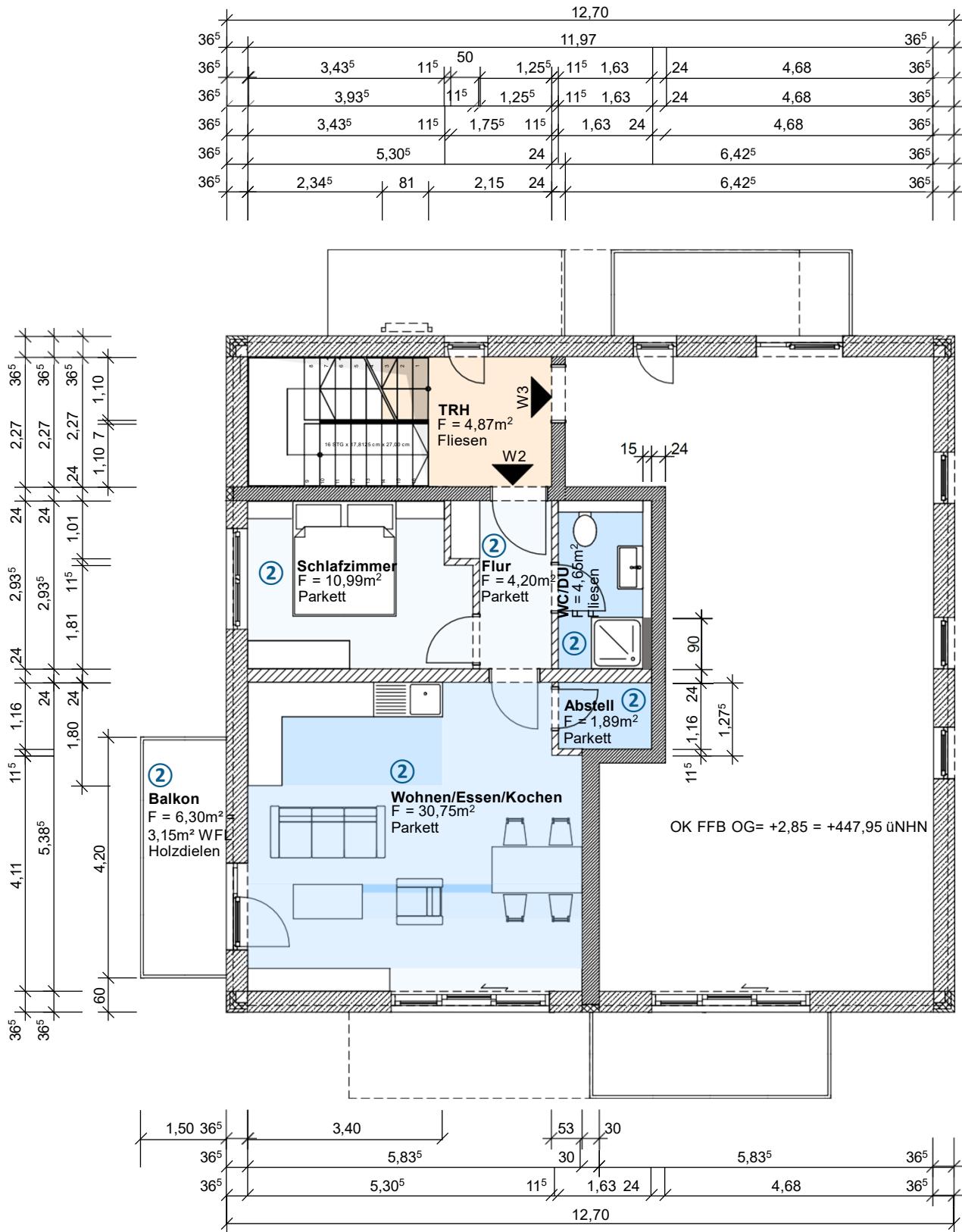
- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.



## Highlights:

- Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Raumhöhe 2,47 m
- Kellerhöhe 2,33 m
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Kellerraum mit Ziegelwänden und Türe, Individualsteckdosen und Lichtschalter

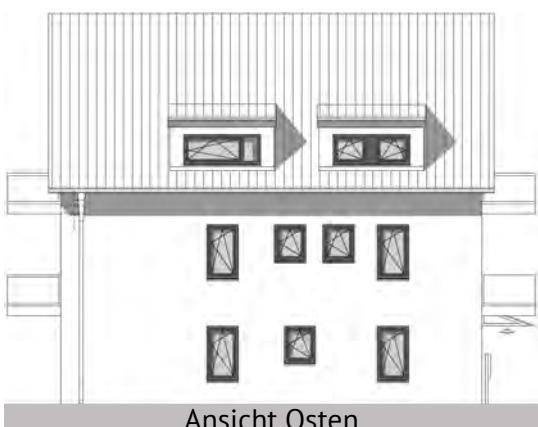
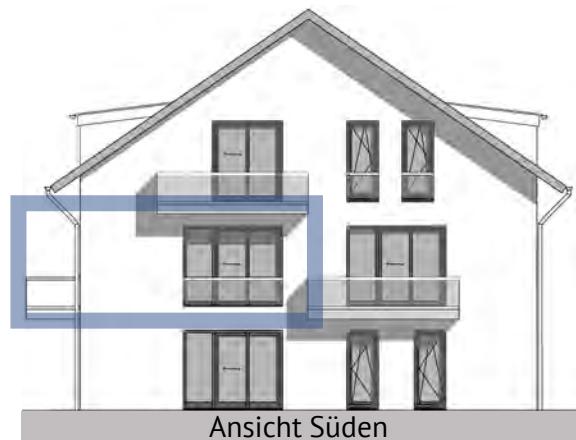
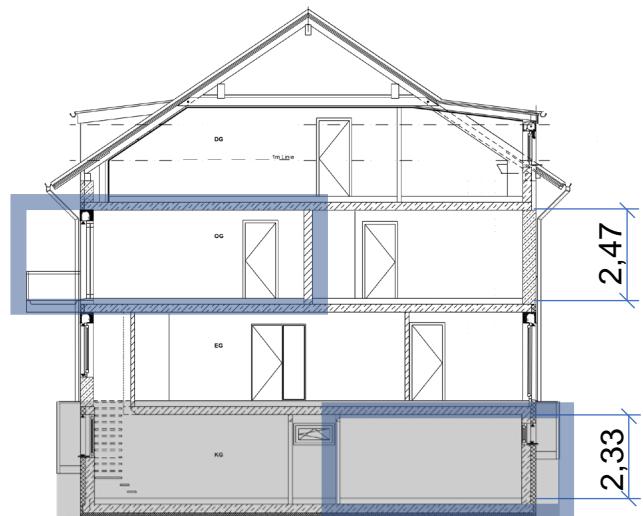
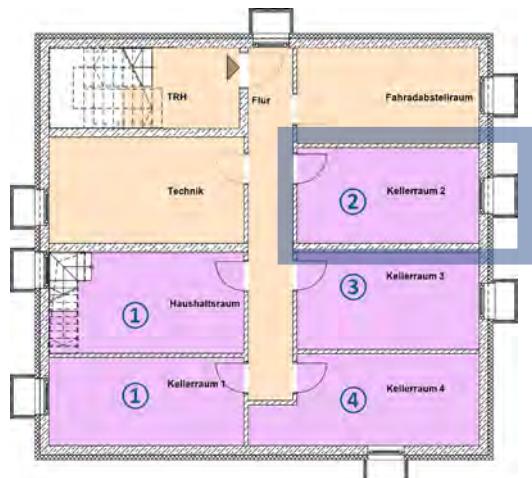
# Wohnung ② – 1. Obergeschoss



# Wohnung ② – 1. Obergeschoss

## Wohnflächenberechnung

1. OG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Alle m <sup>2</sup> sind ca. – Angaben (ohne 3% Putzabzug)		(WoFlV) Wohnflächenverordnung
Flur	4,20 m <sup>2</sup>	4,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	30,75 m <sup>2</sup>	30,75 m <sup>2</sup>
Abstell	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,65 m <sup>2</sup>	4,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,99 m <sup>2</sup>	10,99 m <sup>2</sup>
Balkon	6,30 m <sup>2</sup>	(50%) 3,15 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	13,32 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>72,10 m<sup>2</sup></b>	<b>55,63 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung ③ – 1. Obergeschoss



WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFlV)* (Wohnflächenverordnung) inkl. 50% Balkone (2)	TERRASSE BALKON	UNTER- GESCHOSS*	GARTEN*	GESAMT- GRÖSSE* absolut	KAUFPREIS**
③	1. OG	2	64,18 m <sup>2</sup>	12,60 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	13,57 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	84,05 m <sup>2</sup>	723.200 €

<b>Duplexparker</b>	Jeder Wohnung ist ein Duplexstellplatz zugeordnet.	20.000 €
---------------------	--	----------

\* Alle m<sup>2</sup> sind ca. –Angaben

(ohne 3% Putzabzug)

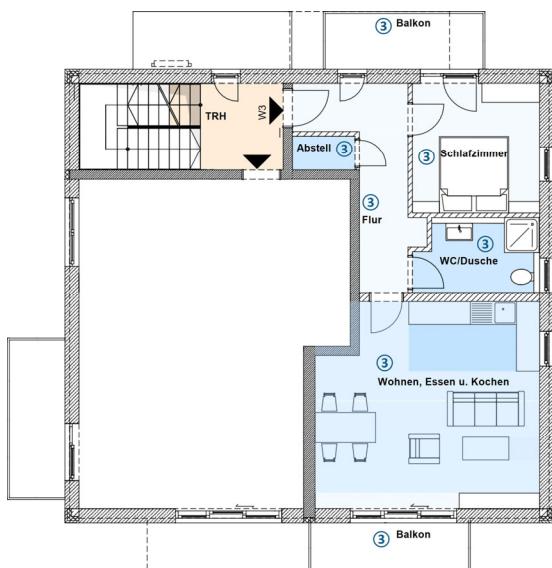
\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten:

- Notar und Grundbucheintrag ca. 1,5%
- Grunderwerbssteuer 3,5%



## Ihr Vorteil:

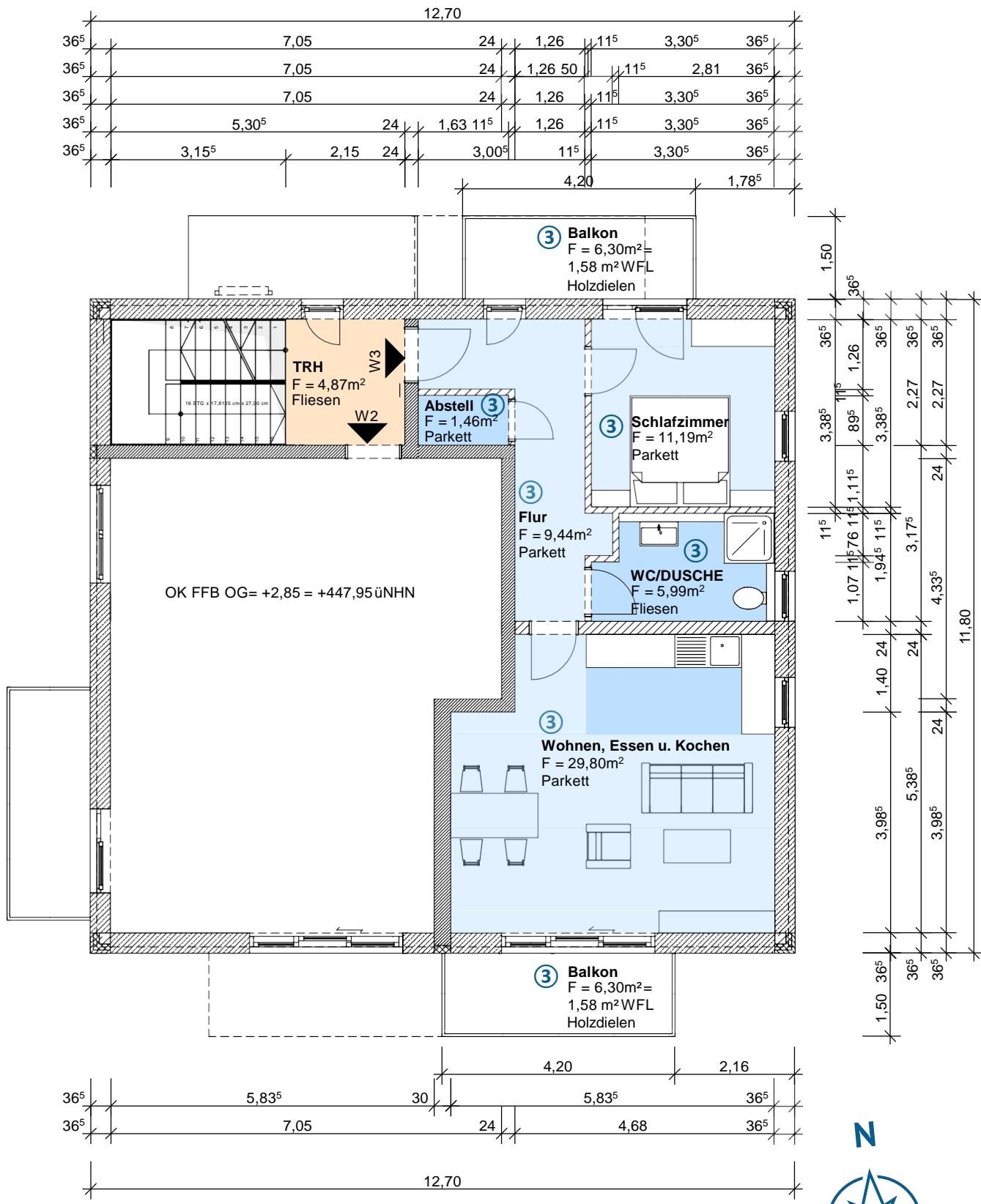
- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.



## Highlights:

- Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 2 Balkone
- Raumhöhe 2,47 m
- Kellerhöhe 2,33 m
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Kellerraum mit Ziegelwänden und Türe, Individualsteckdosen und Lichtschalter

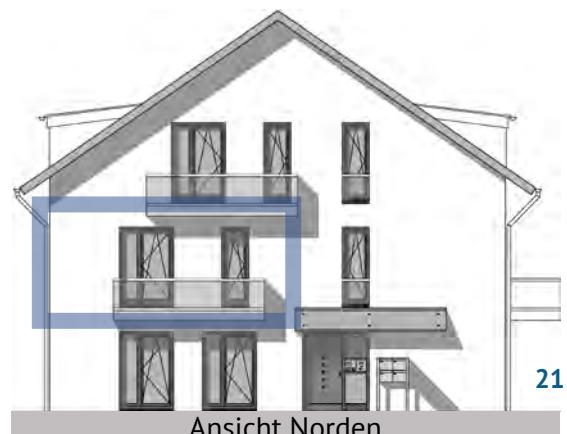
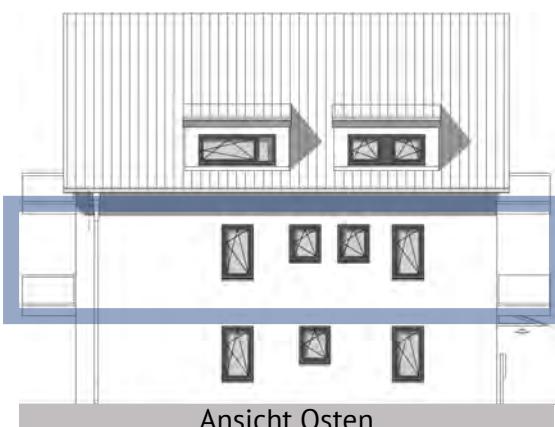
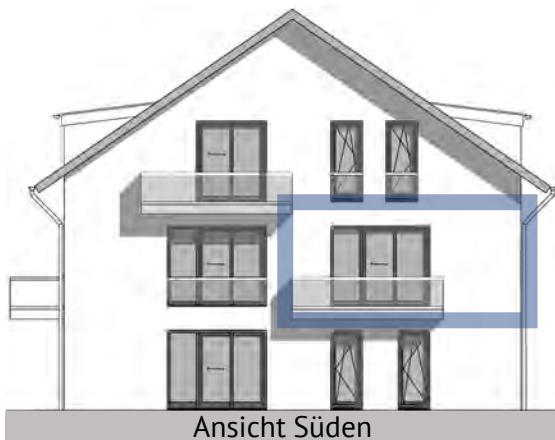
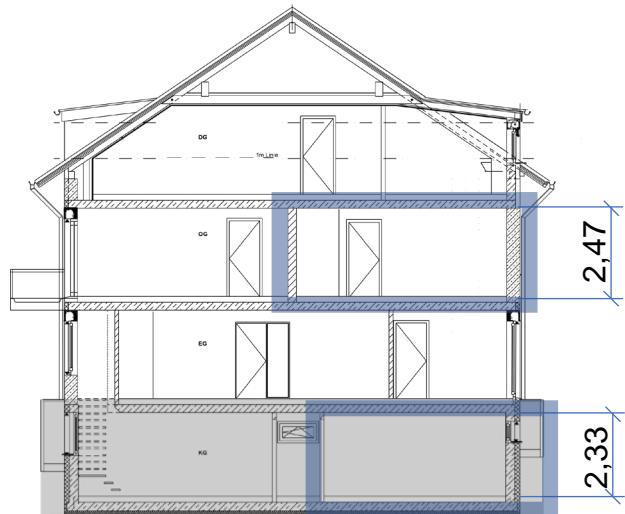
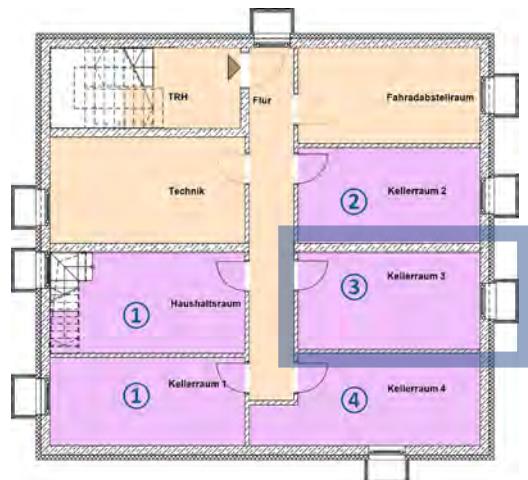
# Wohnung ③ – 1. Obergeschoss



# Wohnung ③ – 1. Obergeschoss

## Wohnflächenberechnung

1. OG	2 Zimmer	WFL (ca.)
Alle m <sup>2</sup> sind ca. – Angaben (ohne 3% Putzabzug)		(WoFlV) Wohnflächenverordnung
Flur	9,44 m <sup>2</sup>	9,44 m <sup>2</sup>
Abstell	1,46 m <sup>2</sup>	1,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,19 m <sup>2</sup>	11,19 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>	5,99 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	29,80 m <sup>2</sup>	29,80 m <sup>2</sup>
Balkon 3.2	6,30 m <sup>2</sup>	(50%) 3,15 m <sup>2</sup>
Balkon 3.1	6,30 m <sup>2</sup>	(50%) 3,15 m <sup>2</sup>
Kellerraum 3	13,57 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>84,05 m<sup>2</sup></b>	<b>64,18 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung ④ – Dachgeschoss



3D Visualisierung (4)

WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFlV)* (Wohnflächenverordnung) inkl. 50% Balkone (2)	TERRASSE BALKON	UNTER- GESCHOSS*	GARTEN*	GESAMT- GRÖSSE* absolut	KAUFPREIS**
④	DG	4	105,66 m <sup>2</sup>	12,60 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	14,44 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	126,40 m <sup>2</sup>	1.197.800 €

## Duplexparken

Jeder Wohnung ist ein Duplexstellplatz zugeordnet.

20.000 €

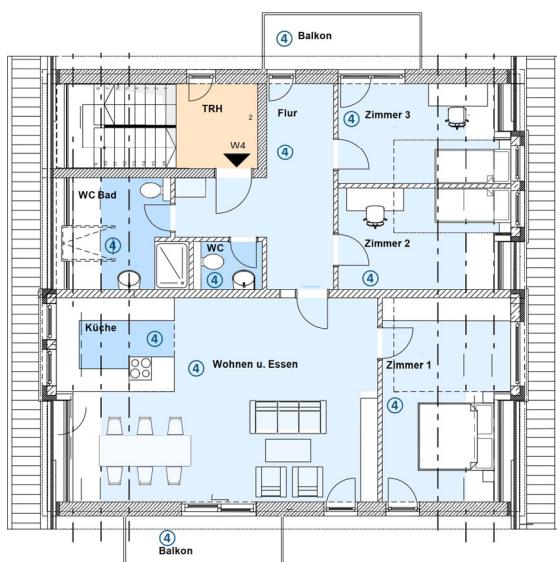
\* Alle m<sup>2</sup> sind ca. –Angaben  
(ohne 3% Putzabzug)

\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten:  
- Notar und Grundbucheintrag ca. 1,5%  
- Grunderwerbssteuer 3,5%



## Ihr Vorteil:

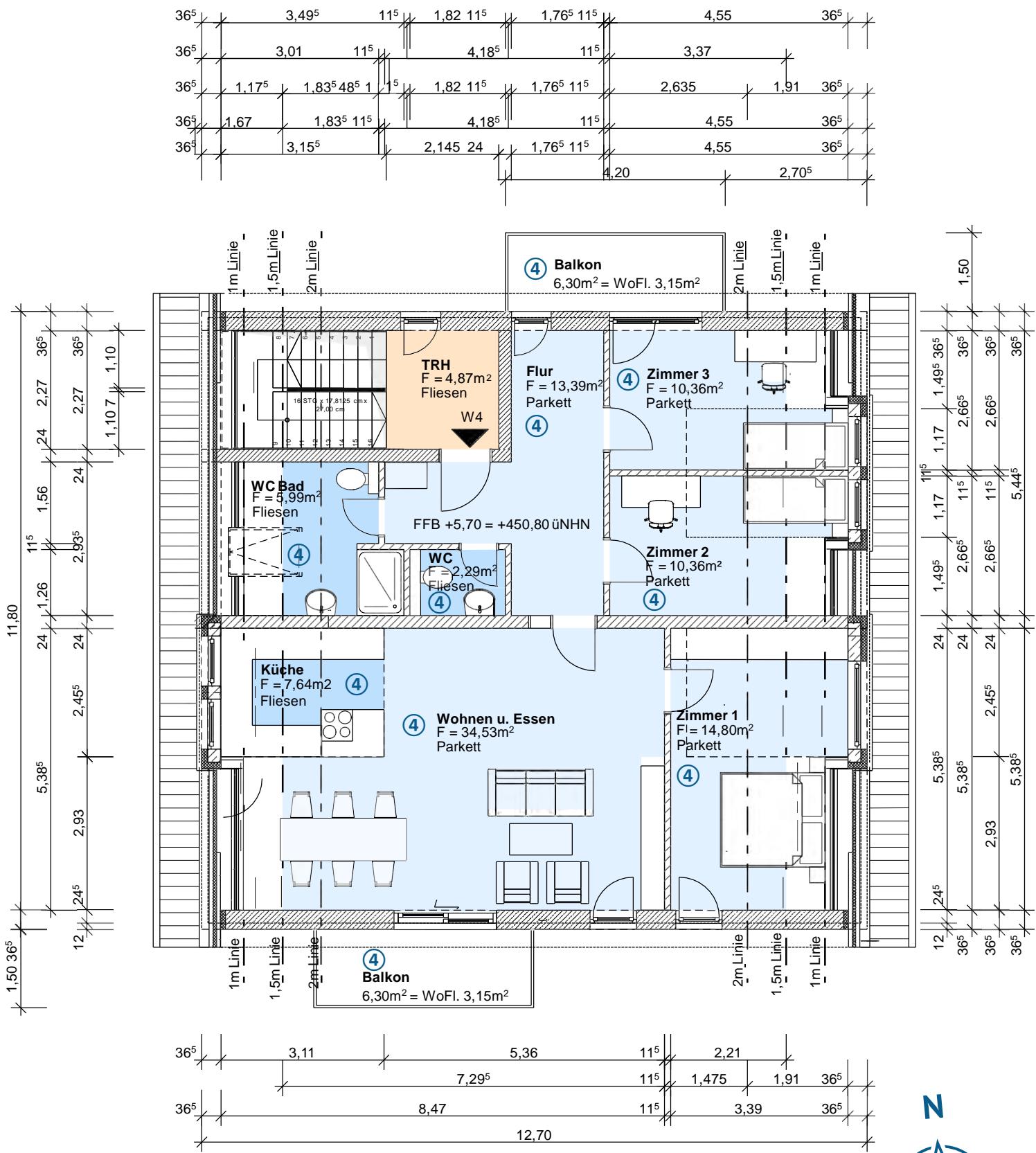
- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.



## Highlights:

- Gartenanteil zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 2 Balkone Terrassen (nord/süd)
- Raumhöhe 2,47 m
- Kellerhöhe 2,33 m
- Gäste WC
- Bad mit Dusche
- Kellerraum mit Ziegelwänden und Türe, Individualsteckdosen und Lichtschalter

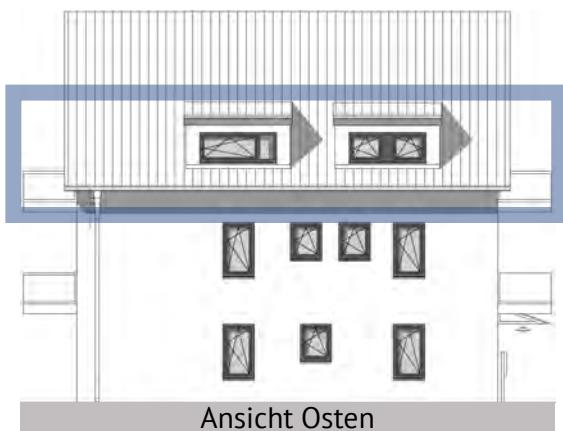
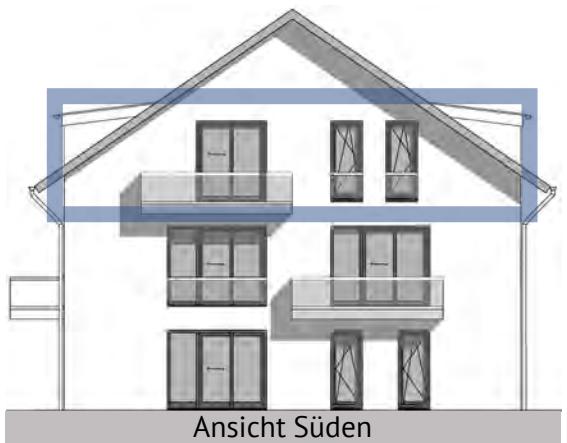
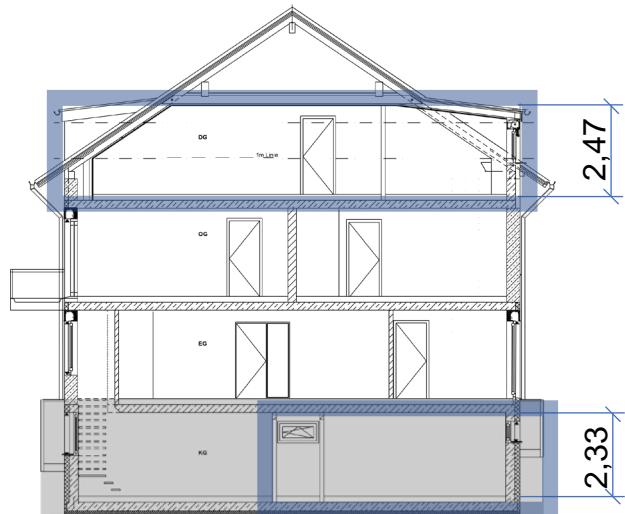
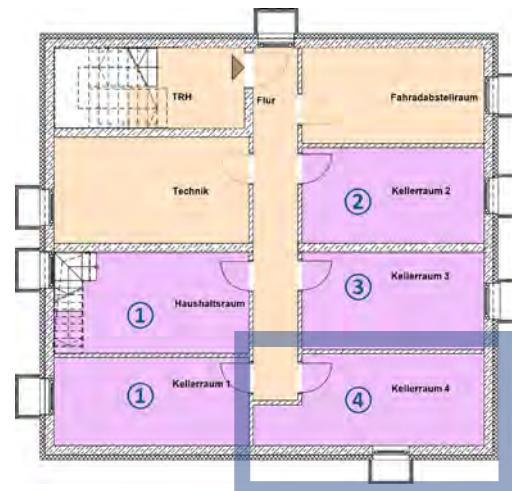
## Wohnung ④ – Dachgeschoss



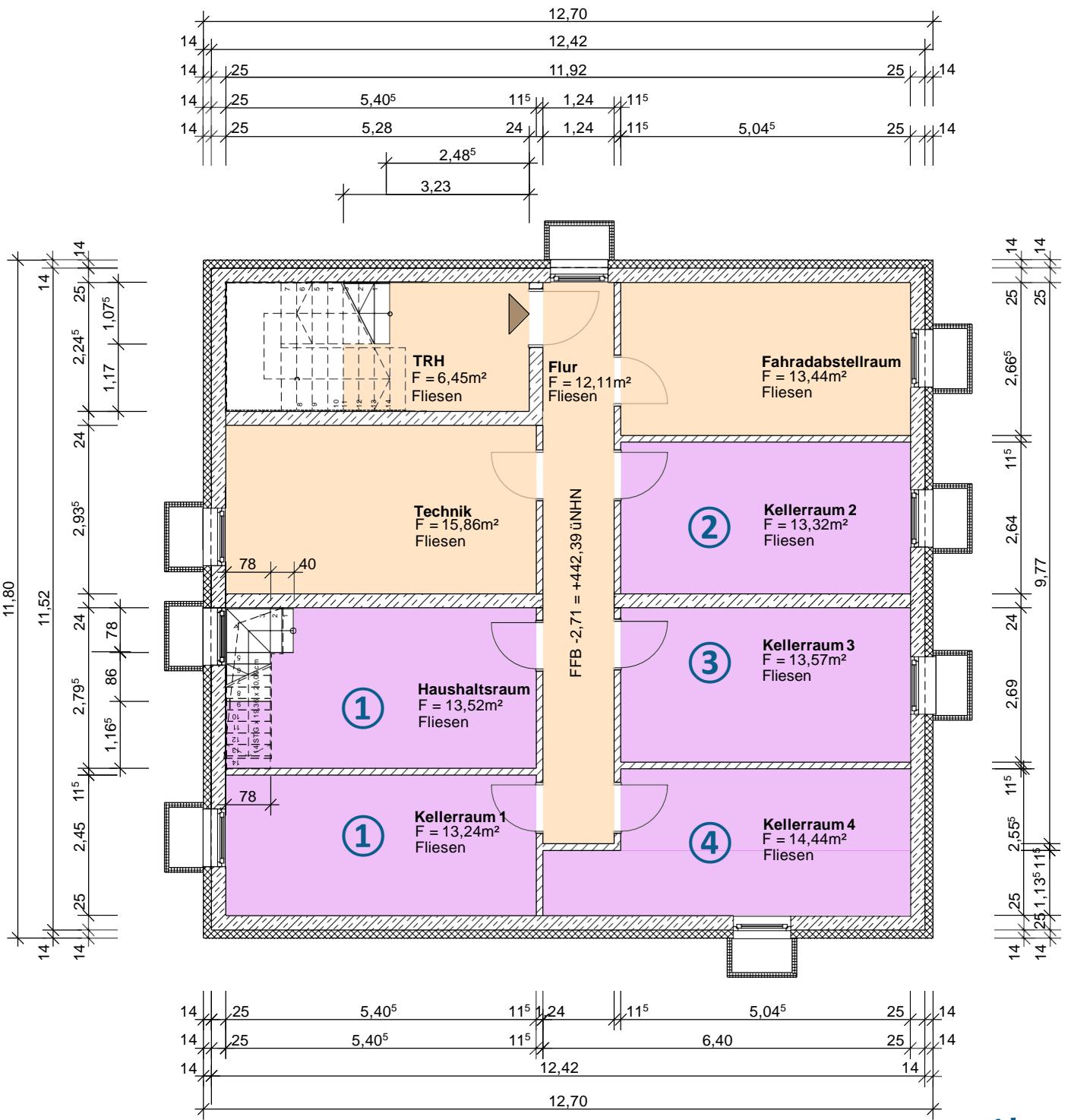
# Wohnung 4 – Dachgeschoss

## Wohnflächenberechnung

DG	4 Zimmer	WFL (ca.)
	Größe absolut	(WoFlV) Wohnflächenverordnung
Alle m <sup>2</sup> sind ca. – Angaben (ohne 3% Putzabzug)		
Flur	13,39 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>2</sup>
WC	2,29 m <sup>2</sup>	2,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>	5,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,80 m <sup>2</sup>	14,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,36 m <sup>2</sup>	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,36 m <sup>2</sup>	10,36 m <sup>2</sup>
Küche	7,64 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	34,53 m <sup>2</sup>	34,53 m <sup>2</sup>
Balkon 4.2	6,30 m <sup>2</sup>	(50%) 3,15 m <sup>2</sup>
Balkon 4.1	6,30 m <sup>2</sup>	(50%) 3,15 m <sup>2</sup>
Kellerraum 4	14,44 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>126,40 m<sup>2</sup></b>	<b>105,66 m<sup>2</sup></b>



## Kellergeschoß



# Sondernutzungsflächen - Erdgeschoss



-2.

Lageplan

1:1000

**PLANINHALT:** Sondernutzungsflächen

DATUM:		PLANNUMMER:
PROJEKTNUMMER:	2023-0007	
INDEX:		<b>03</b>
MASSSTAB:	1:100 1:1.000	

**BAUVORHABEN:** NEUBAU EINES WOHNGEBAUDES  
Ebermayerstraße 2, 81369 München  
Flurstück-Nr. 9266/12  
Gemarkung München Obersendling

**BAUHERR:** **WAB Bauträger GmbH**  
vertr. d. Herrn Martin Kämpf  
Drygalski-Allee 33 B  
81477 München



SAMBERGER STALLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB  
SILBERACKER 44a - 94469 DEGGENDORF  
FON: 0991 - 8242 - FAX: 0991 - 32311  
E-MAIL: [info@s2-ap.de](mailto:info@s2-ap.de)  
(Bis Mitte 2024)

## 3D Visualisierung - Außenansicht aus Süd Westen



## 3D Visualisierung - Außenansicht aus Nord Osten



## 3D Visualisierung - Wohnung ① (EG) Wohnraum



## 3D Visualisierung - Wohnung ② (1. OG) Wohnraum



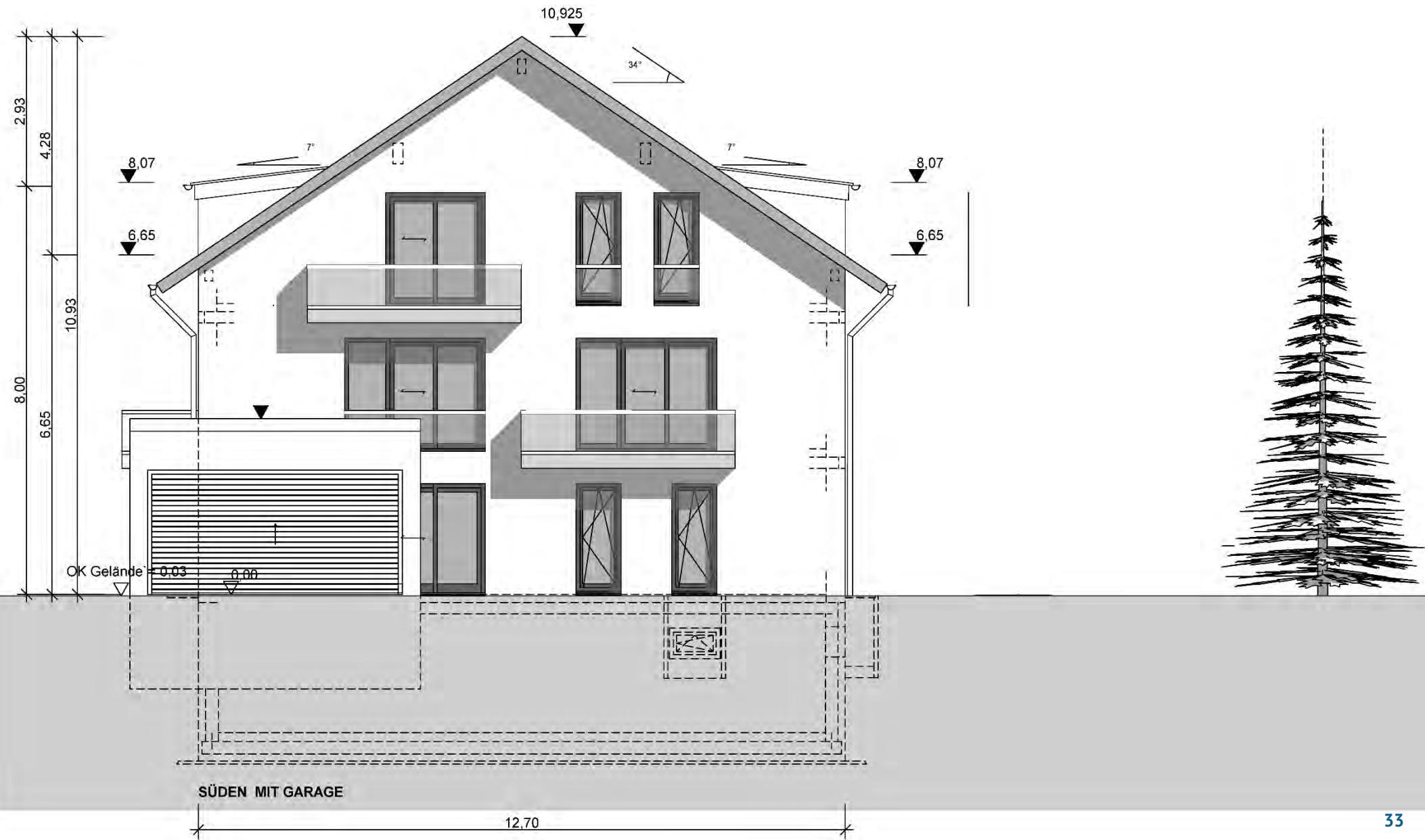
## 3D Visualisierung - Wohnung ③ (1. OG) Wohnraum



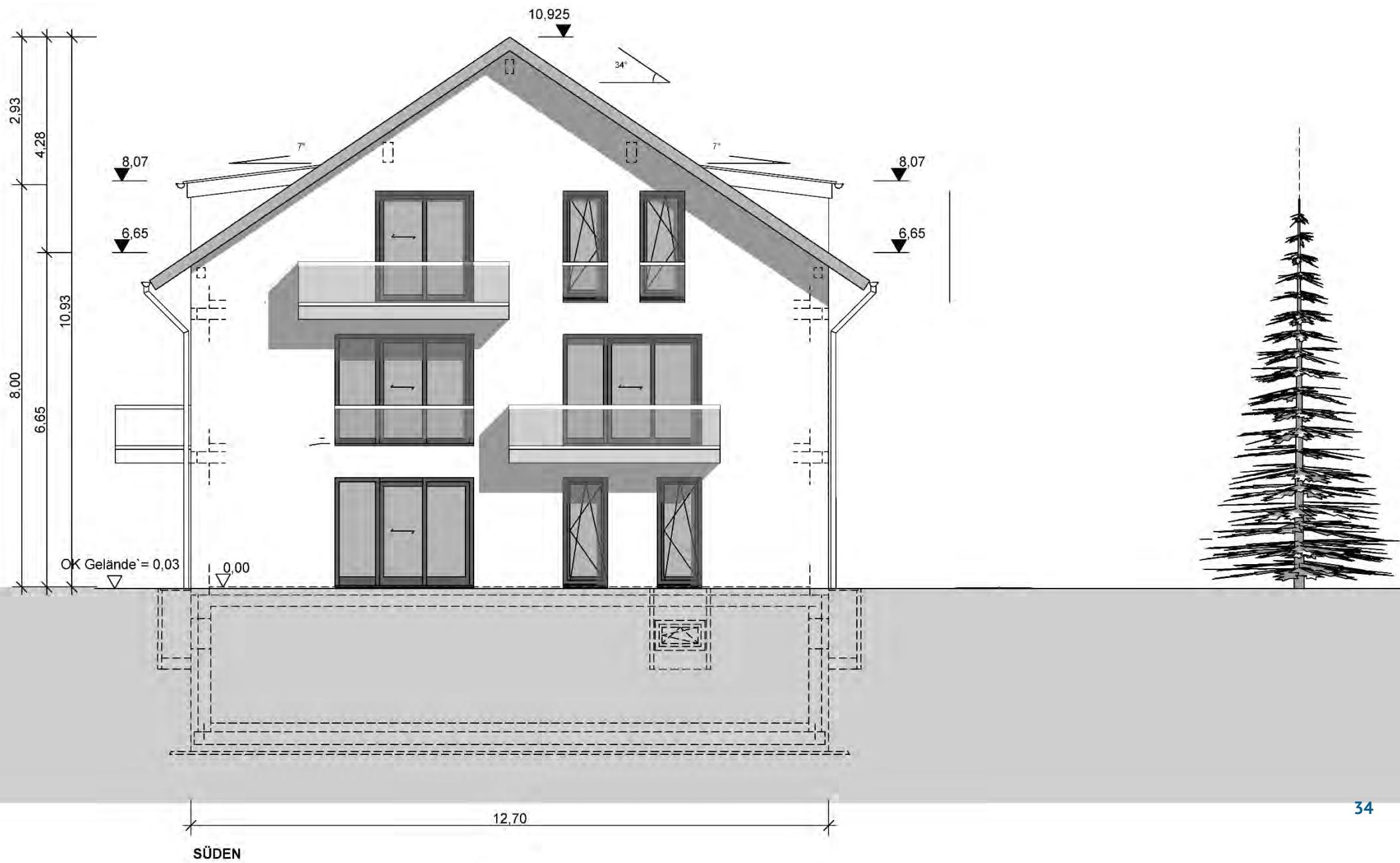
## 3D Visualisierung - Wohnung ④ (DG) Wohnraum



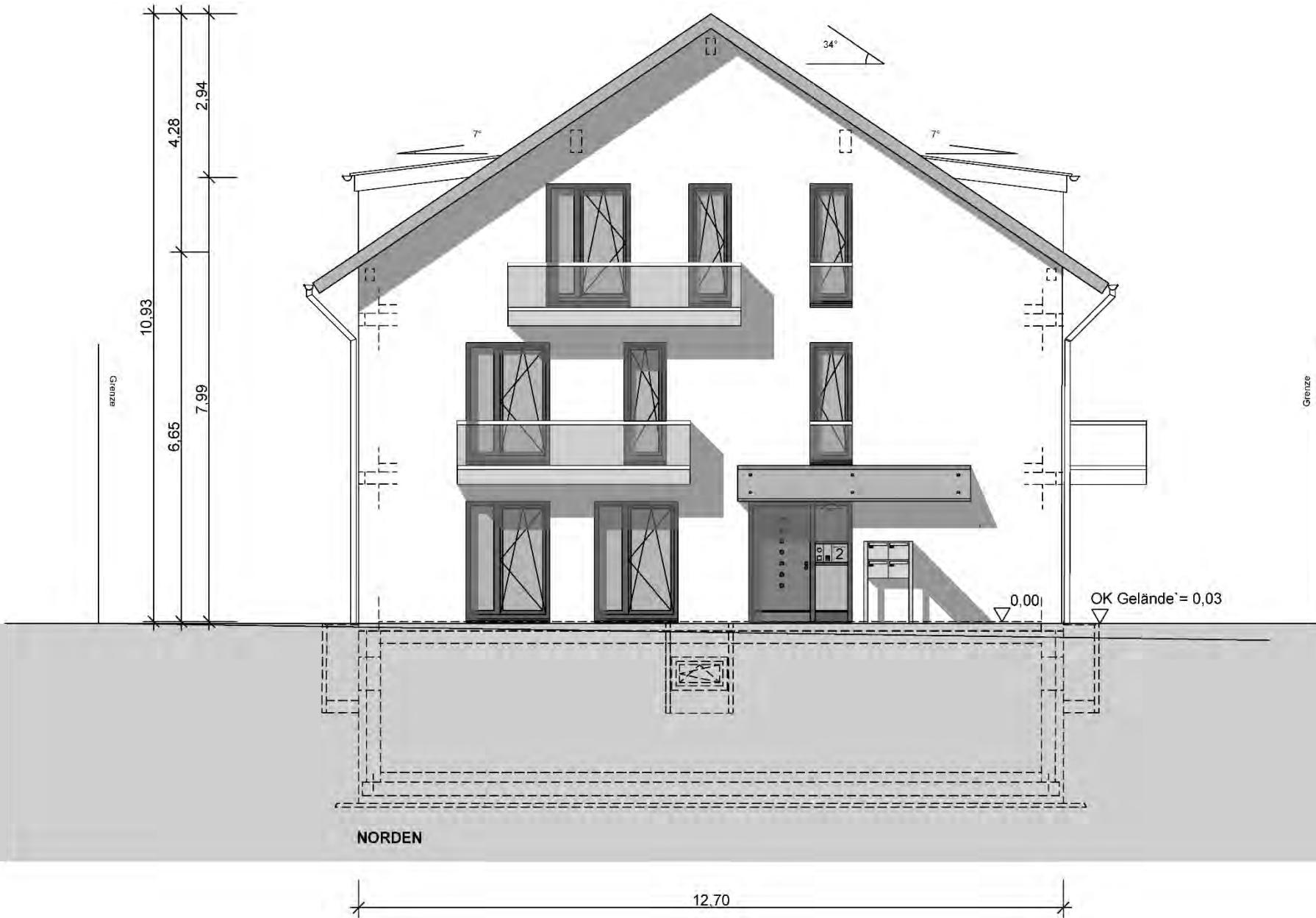
## Ansicht Süden mit Garage



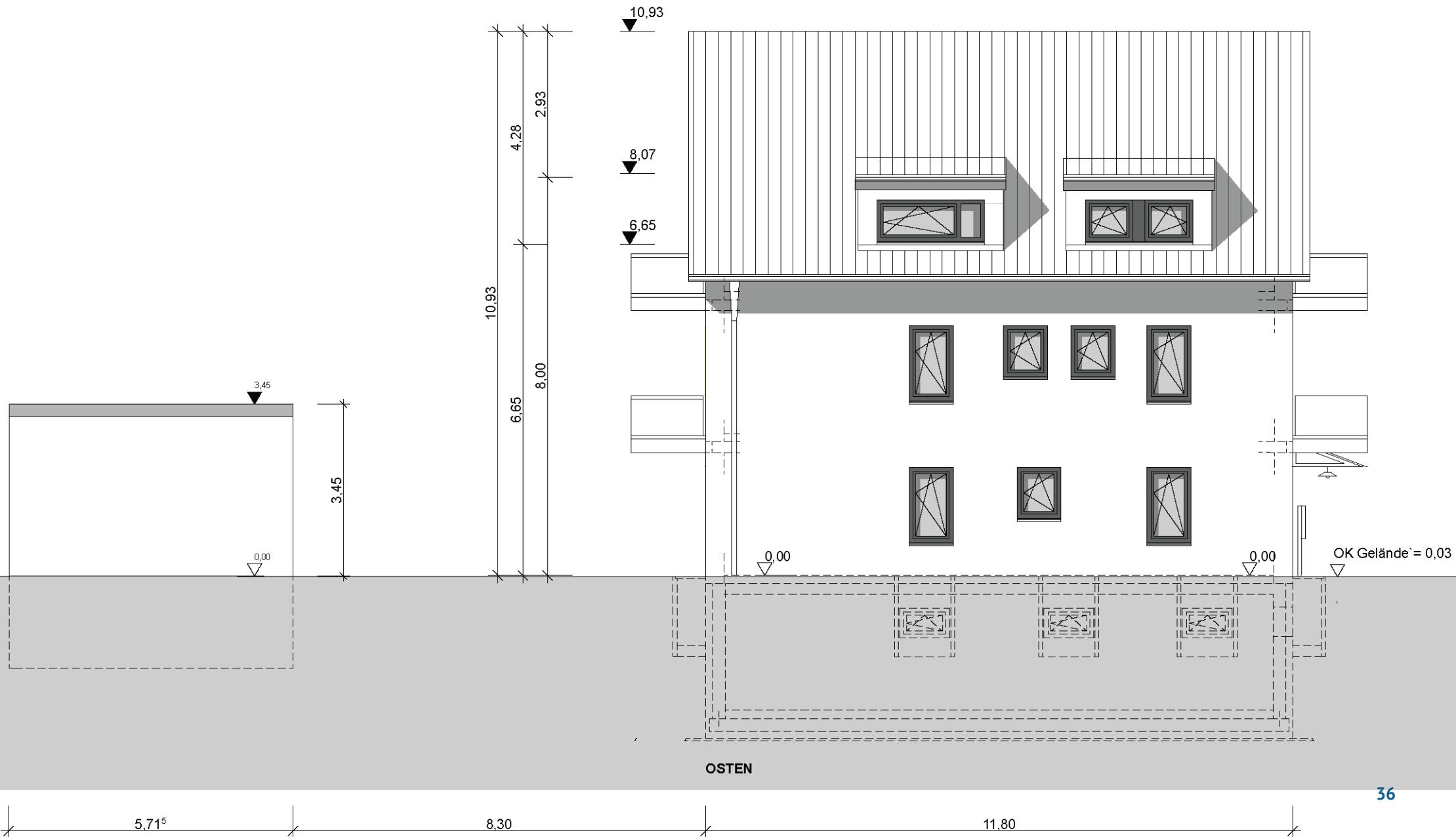
## Ansicht Süden



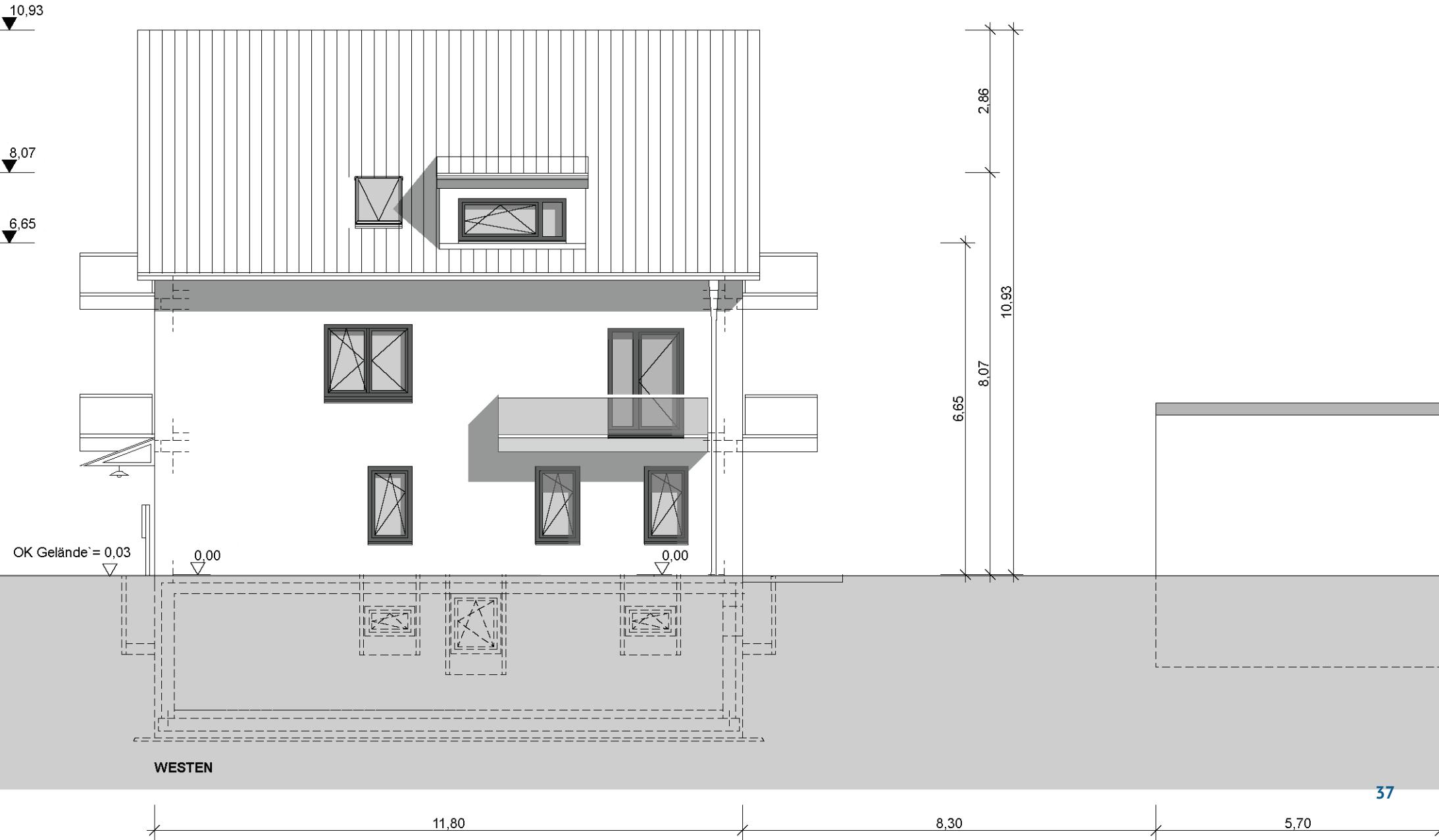
## Ansicht Norden



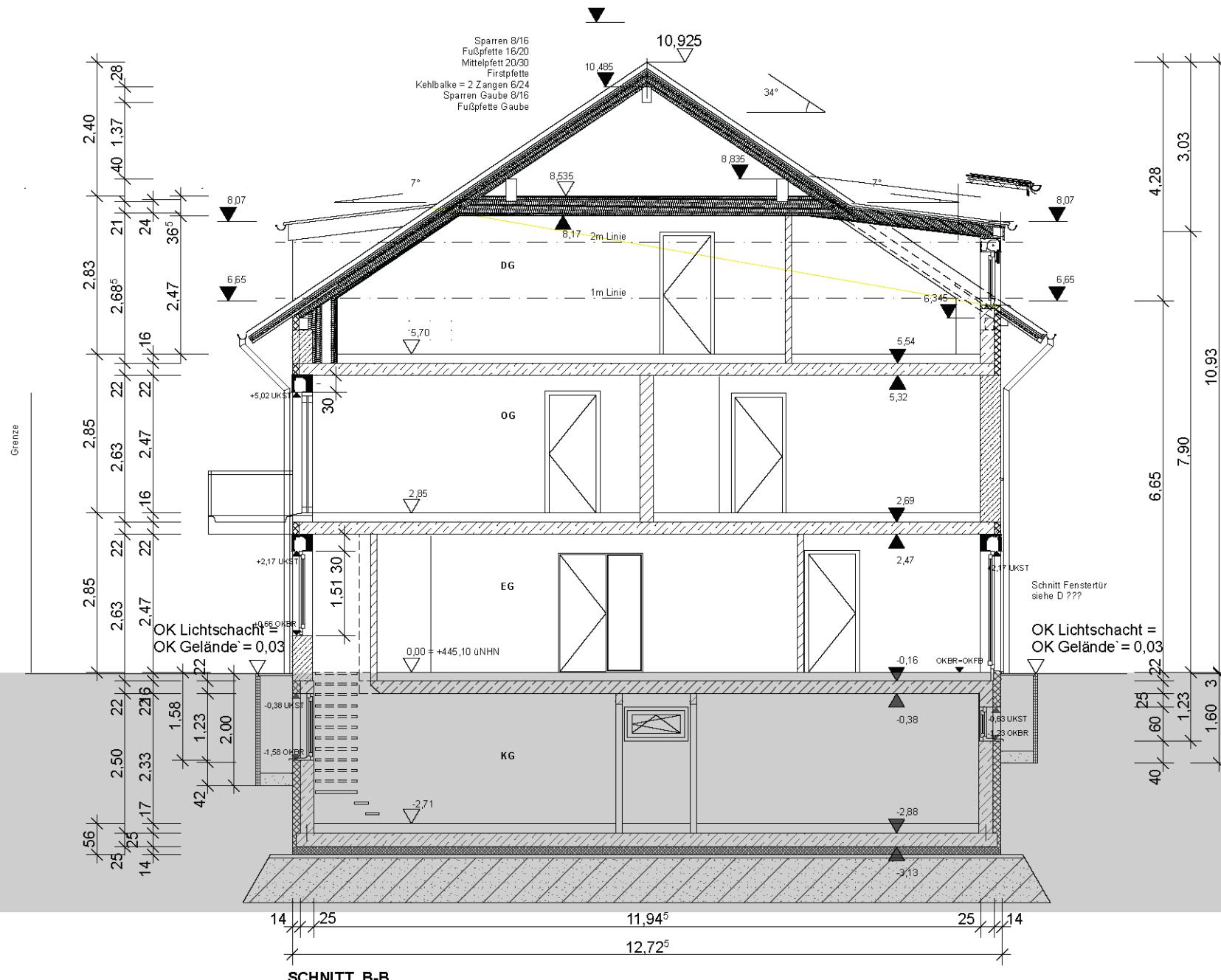
## Ansicht Osten



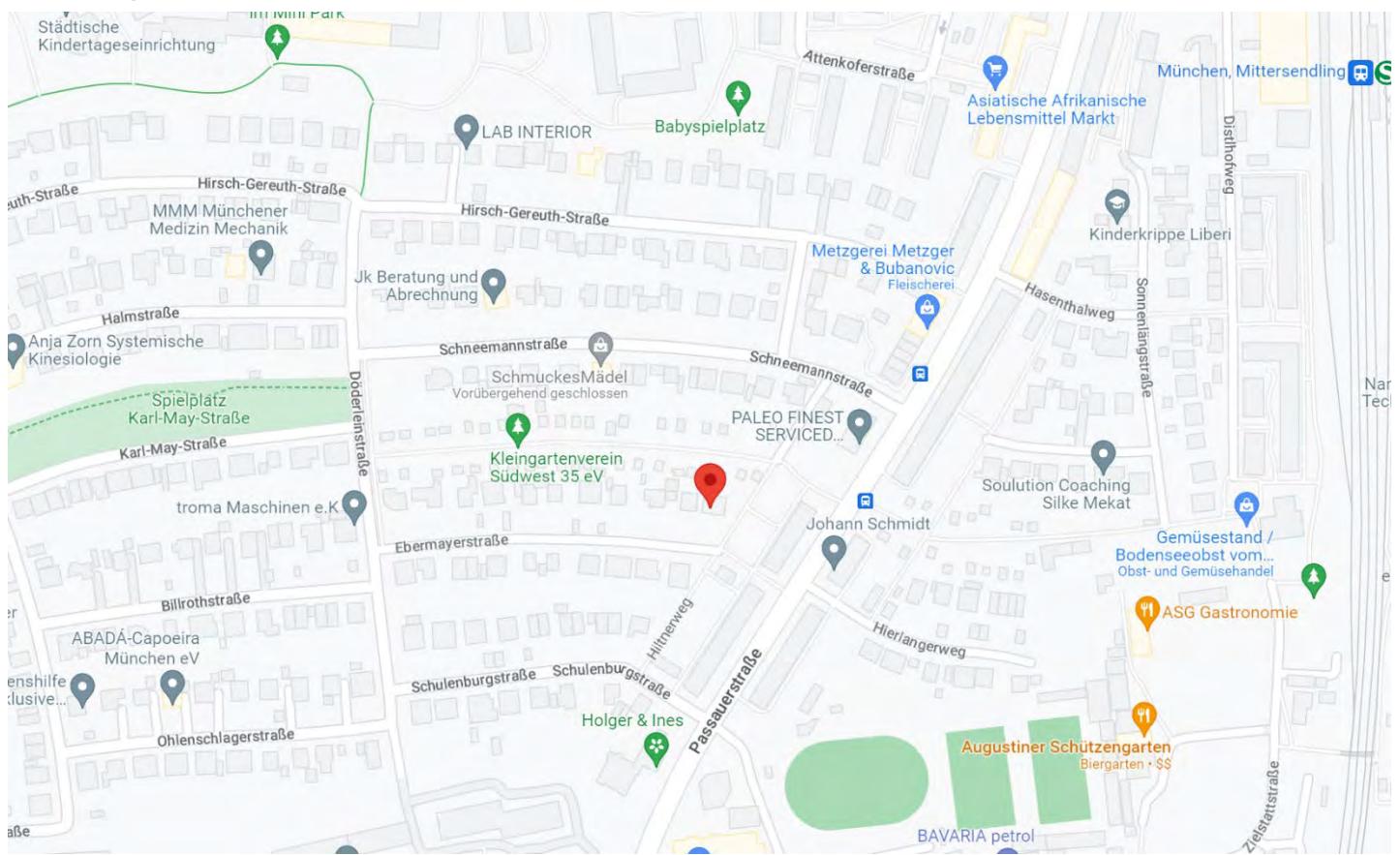
## Ansicht Westen



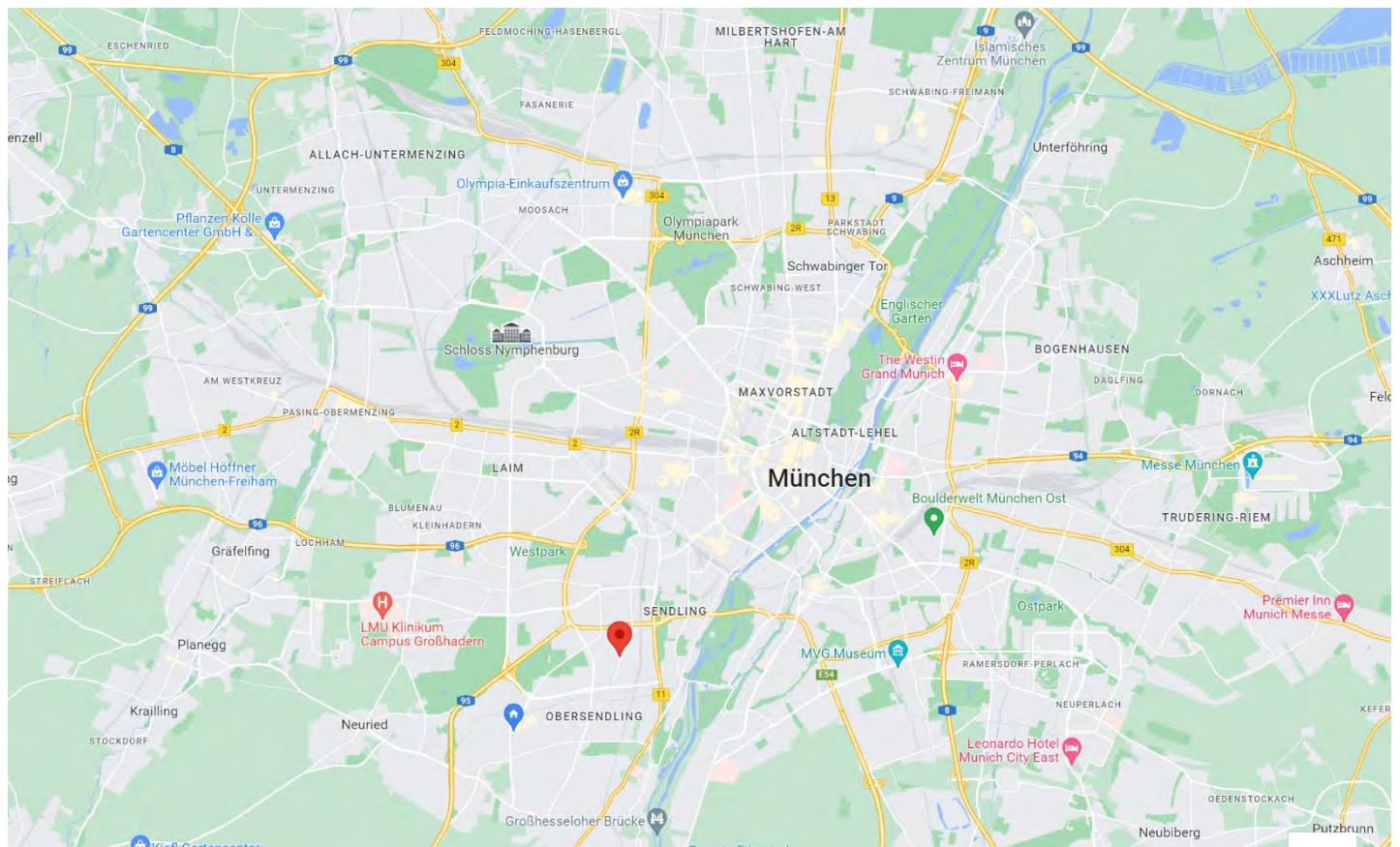
## Schnitt B-B



## Mikrolage



## Makrolage





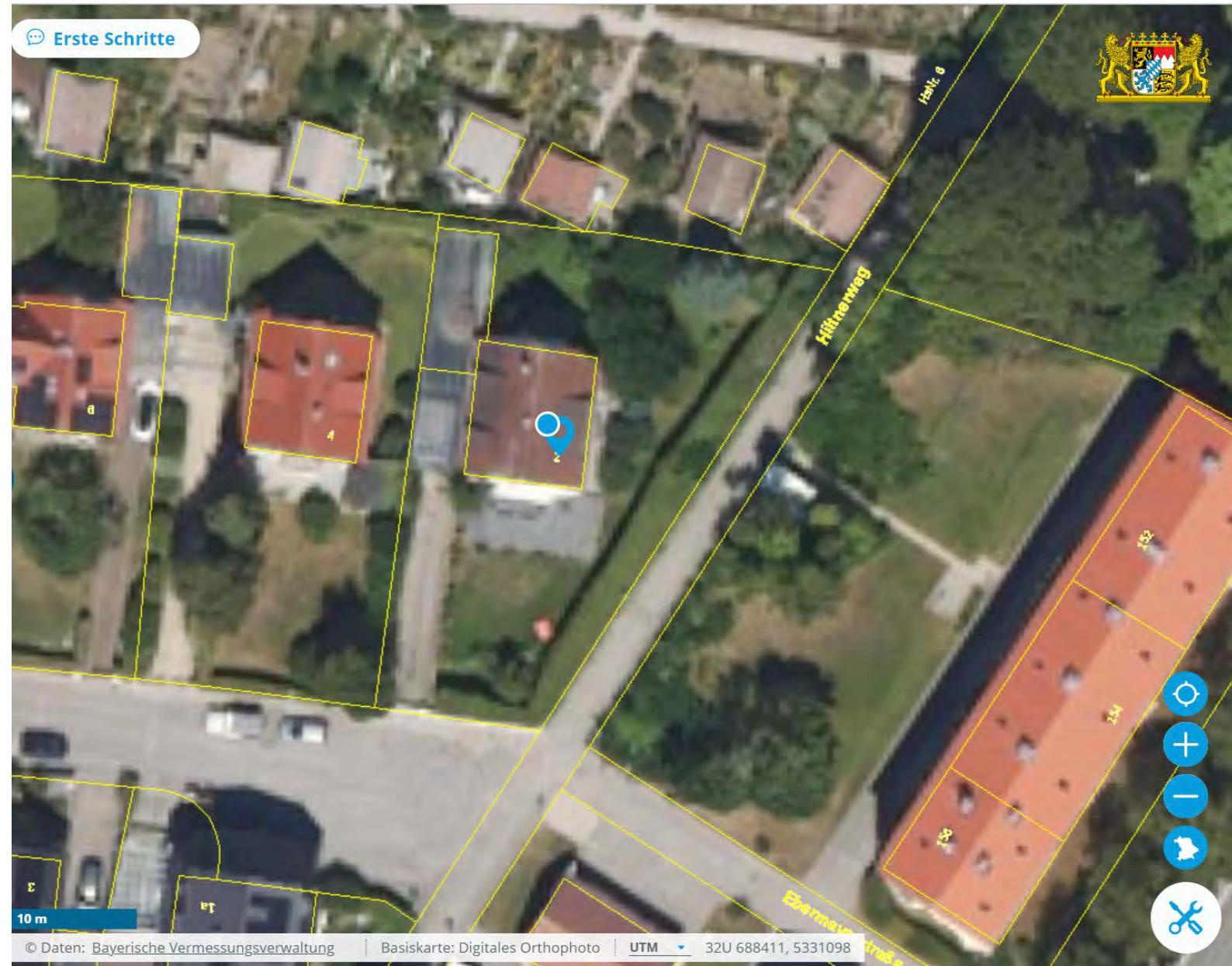
# Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	München
Gemarkung	München, S.5
Gemarkungsnummer	098655
Flurstückszähler	9266
Flurstücksnenner	12
Amtliche Fläche	880 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	880 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Gesamtertragsmesszahl	-

Bitte beachten Sie zwingend die  
Nutzungsbedingungen und Hinweise zu den  
bereitgestellten Daten.

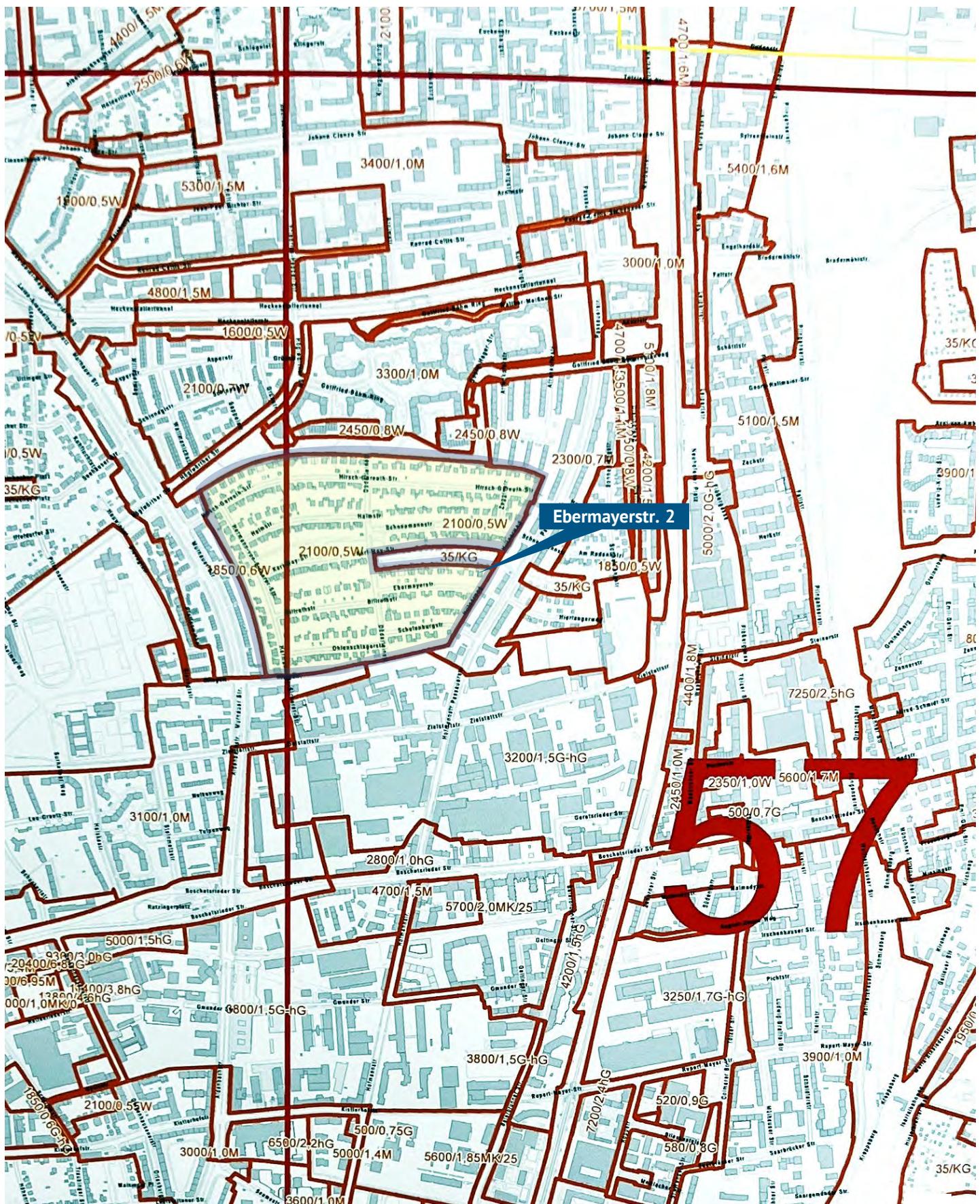
Gegen die Veröffentlichung der Ertragsmesszahl  
(EMZ) im BayernAtlas-Grundsteuer kann der  
jeweilige Eigentümer Widerspruch gemäß Art. 10 a  
Abs. 2 Satz 2 BayGrStG einlegen. In diesem Fall  
werden die Sachdaten für das spezielle Flurstück im  
BayernAtlas-Grundsteuer nicht mehr angezeigt.  
Wenn Sie der Darstellung der EMZ widersprechen  
möchten, verwenden Sie bitte das  
Widerspruchsformular.



## Bodenrichtwert (zum 01.01.2024)

<https://stadt.muenchen.de/infos/bodenrichtwertemuenchen.html>

oder: <https://www.kaempfnet.de/unterlagen>



## 2. FERTIGUNG

PLANINHALT:	<b>TEKTURPLAN</b> zum Eingabeplan von 21.02.2023	Landeshauptstadt München Planungsreferat
PLANNUMMER:	<b>100-01</b>	2023 - 013950
ERSTELLUNGSDATUM :	18.07.2023	Hauptabteilung IV Lokalbaukommission
MASSSTAB/GRÖSSE:	1:100, 1:1000 / A0	

### BAUVORHABEN: NEUBAU EINES WOHNGBÄUDES

Ebermayerstr. 2, 81369 München  
Gemarkung: München Obersendling, Flurstück: 9266/12

**BAUHERR:** **WAB BAUTRÄGER GmbH**  
Vertr. d. Hr. Kämpf, Martin C.  
Drygalski-Allee 33B, 81477 München



**SAMBERGER STALLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB**  
SILBERACKER 44a - 94469 DEGGENDORF  
FON: 0991 - 8242 - FAX: 0991 - 32311  
E-MAIL: info@s2-ap.de



*Genehmigt  
im vereinfachten Genehmigungsverfahren  
gemäß Bescheid vom 19.09.23  
Durch die Baubehörde ist gem. Art. 59 Bayer. Bauordnung nur eine  
eingeschränkte Überprüfung des Vorhabens durchgeführt worden.  
Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission*

<b>Legende:</b>	<b>BAUANTRAG</b>	<b>2. Fertigung</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Grundstücksgrenze</li> <li>— Grundstücksgrenze Baugrundstück</li> <li>— Abstandsfachen</li> <li>— Baugrenze</li> <li>— Abstand</li> <li>— Neubau</li> <li>— Dachneutrales Neubau</li> <li>— Nebengebäude</li> <li>— Zwerge</li> <li>— Bestand</li> <li>— Abbau</li> <li>— Neubau</li> <li>— Mauerwerk</li> <li>— Stahlbeton</li> <li>— Beton unbewert</li> <li>— GK - Gipskarton</li> </ul>	<p><b>Vorhaben:</b> Neubau eines Wohngebäudes</p> <p><b>Baugrundstück:</b> Ebermayerstr. 2, 81369 München Gemarkung: München Obersendling, Flurstück: 9266/12</p> <p><b>Antragsteller/in:</b> <i>M. Kämpf</i> Kämpf, Martin C. Drygalski-Allee 33B, 81477 München</p> <p><b>Entwurfsverfasser/in:</b> <b>MARS &amp; FRANKE</b> MF Bauprojektentwicklungs GmbH Billerberg 11 82260 Iming am Ammersee</p> <p><b>Franka, Sebastian</b> <i>S. Franka</i></p> <p><b>Inhalt:</b></p> <table border="1" style="margin-left: 10px;"> <tr> <td>Legplan</td> <td>M1:1000</td> </tr> <tr> <td>Grundriss</td> <td>M1:100</td> </tr> <tr> <td>Ansichten, Schnitt</td> <td>M1:100</td> </tr> </table> <p><b>Planstand:</b> 21.02.2023</p>	Legplan	M1:1000	Grundriss	M1:100	Ansichten, Schnitt	M1:100	
Legplan	M1:1000							
Grundriss	M1:100							
Ansichten, Schnitt	M1:100							
<p><b>Landeshauptstadt München Planungsreferat HA/IV</b></p> <p><b>Z 4. 02. 23 - 2023 - 01192</b></p> <p><b>Nachrechnung</b></p>								

<i>Genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Bescheid vom 14.03.23 Durch die Baubehörde ist gem. Art. 59 Bayer. Bauordnung nur eine eingeschränkte Überprüfung des Vorhabens durchgeführt worden. Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission</i>
--

# Auszug aus dem Energieausweis

Ausführlicher Energieausweis im Teil „zusätzliche Unterlagen“

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

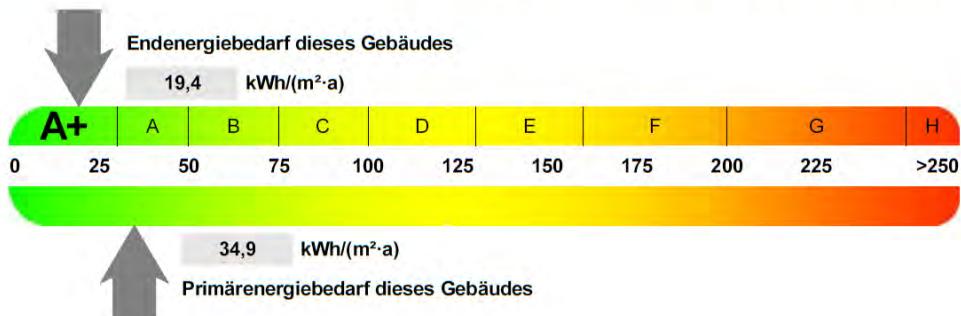
## Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 35,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·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]

19,4 kWh/(m<sup>2</sup>·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:	Deckungs-anteil:	Pflichterfüllung:
PV-Strom	10,4 %	69,6 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	110,4 %	269,6 %

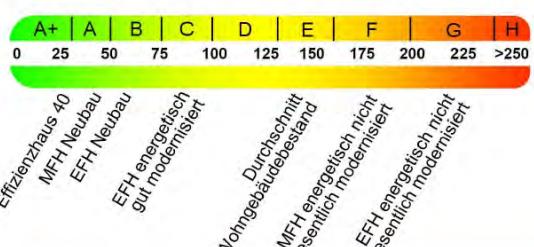
### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Direkt über Bauträger:  
Projektentwicklung / Beratung / Verkauf**

**Kaufangebot für:  
Ebermayerstraße 2  
81369 München**

info@wab-bau.de  
www.wab-bau.de  
www.wohnpark-aidenbach.de

**Sitz der Gesellschaft:**  
Drygalski-Allee 33 B/I. OG  
81477 München  
Postanschrift:  
Postfach 70 20 31  
81320 München

Tel.: 089 / 74 73 50 42  
Fax.: 089 / 74 73 50 55  
Mobil: 0170 / 92 458 66

München, 30.06.2025



**Ihr Vorteil:**

- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.

WHG	ETAGE	ZI	WFL (WoFlV)* (Wohnflächenverordnung) inkl. 50% Terr./Balk.	TERRASSE BALKON Größe absolut	UNTER- GESCHOSS* Größe absolut	GARTEN* Sonder-NFL Freiflächenplan	GESAMT- GRÖSSE* absolut	KAUFPREIS**
①	EG	4	128,89 m <sup>2</sup>	37,43 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	26,76 m <sup>2</sup> Haushaltstraum + Kelleranteil	100 m <sup>2</sup> lt. FFP	174,36 m <sup>2</sup> +100,00 m <sup>2</sup> Garten	1.457.700 € Inkl. Sonder-NFL und Haushaltstraum
②	1. OG	2	55,63 m <sup>2</sup>	6,30 m <sup>2</sup> Westausrichtung	13,32 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	72,10 m <sup>2</sup>	632.800 €
③	1. OG	2	64,18 m <sup>2</sup>	12,60 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	13,57 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	84,05 m <sup>2</sup>	723.200 €
④	DG	4	105,66 m <sup>2</sup>	12,60 m <sup>2</sup> Süd-/Nordausrichtung	14,44 m <sup>2</sup> Kelleranteil	lt. FFP	126,40 m <sup>2</sup>	1.197.800 €

Duplexparker	Jeder Wohnung ist ein Duplexstellplatz zugeordnet.	20.000 €
--------------	--	----------

\* Alle m<sup>2</sup> sind ca.-Angaben

(ohne 3% Putzabzug)

\*\* Kaufpreis zzgl. Nebenkosten:

- Notar und Grundbucheintrag ca. 1,5%
- Grunderwerbssteuer 3,5%

Mit besten Grüßen  
Ihr

Martin C. Kämpf

# Zusätzliche Unterlagen und Dokumente

finden Sie im Internet:

<https://sites.google.com/view/kaempf/unterlagen>

## Zusätzliche Unterlagen | Information: Gebäude

Bauantrag – Bauplan mit Sondernutzungsflächen	4 Seiten	Z1 – 001
Energieausweis	42 Seiten	Z1 – 002
Grundbücher (4) – 20.06.2024	47 Seiten	Z1 – 003
Antrag auf Baugenehmigung	18 Seiten	Z1 – 004
Antrag auf "Isolierte Befreiung"	4 Seiten	Z1 – 005
Baubeschreibung zum Bauantrag, Abstandsflächenberechnung, Stellplatznachweis	7 Seiten	Z1 – 006
Baubeschreibung (Anlage 3) – 08.08.2024	17 Seiten	Z1 – 007
Schallschutznachweis	39 Seiten	Z1 – 008
Baumbestandserklärung	3 Seiten	Z1 – 009
Altlastenverzeichnis	4 Seiten	Z1 – 010
Statistik der Baugenehmigungen	7 Seiten	Z1 – 011
Grund- u. Wohnflächenberechnung, Stellplätze, Kubaturberechnung (BRI)	4 Seiten	Z1 – 012
Statische Berechnung	220 Seiten	Z1 – 013
Garage (Klaus Multiparking, Statische Berechnung)	146 Seiten	Z1 – 014
Genehmigungsplanung Entwässerung	40 Seiten	Z1 – 015
Erklärung über die Erfüllung des Kriterienkatalogs	3 Seiten	Z1 – 016
Baugenehmigung	7 Seiten	Z1 – 017
HLS Heizung-Lüftung-Sanitär - Entwurfsplanung 12.06.2024 + Enthärtungsanlage	94 Seiten	Z1 – 018
Enthärtungsanlage	12 Seiten	Z1 – 019
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit Erläuterungen	4 Seiten	Z1 – 020

## Zusätzliche Unterlagen | Information: Wohnungseigentümergemeinschaft WEG

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Sondernutzungsrechtsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplan (4 Fertigungen), Baubeschreibung	42 Seiten	Z2 – 001
---	-----------	----------

## Zusätzliche Unterlagen | Information: Zeitlicher Ablauf und Preise

Zeitlicher Ablauf (nach MaBV Makler- und Bauträgerverordnung)	1 Seite	Z3 – 001
Kaufangebot (Preisinformation)	1 Seite	Z3 – 002
Bautafel	1 Seite	Z3 – 003



## Direkt über Bauträger: Projektentwicklung / Beratung / Verkauf



### Ihr Vorteil:

- Alles aus einer Hand.
- Keine Maklergebühren für den Käufer.



### WAB Bauträger GmbH Martin C. Kämpf

Drygalski-Allee 33 B / 1. OG  
D-81477 München

Telefon: +49 89 747350-42  
Fax: +49 89 747350-55  
Mobil: +49 170 9245866  
E-Mail: [info@wab-bau.de](mailto:info@wab-bau.de)  
Internet: [www.wab-bau.de](http://www.wab-bau.de)

Steuernummer: 143 / 191 / 21537  
Ust.ID Nr.: DE 189569678  
Geschäftsführer: Martin C. Kämpf  
HRB: 193362 Amtsgericht München  
Infanteriestr. 5, 80797 München  
Zuständiges Gewerbeamt:  
Ruppertstr. 19, 80337 München  
Erlaubnis: LH München-KVR-/311 AG1,  
Ruppertstr. 19, 80337 München  
Aufsichtsbehörde:  
Erlaubnis gem. §34c GewO seit 28.10.1993  
IHK München+Oberbayern,  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München



Das Umfeld der Gebäude ist nur teilweise real.  
Fotos/Visualisierungen/Bau: Martin C. Kämpf

Architekt:



MF Bauprojektentwicklungs GmbH  
Billerberg 11, 93366 Inning am Ammersee

**HÜTTINGER DWB**  
ARCHITEKTEN INGENIEURE  
MÜNCHENER STR. 2  
85567 GRAFING  
TEL: 08092 / 24111  
FAX: 08092 / 86506  
Mobil: 0170 / 3542201  
[mail@m-huettinger.de](mailto:mail@m-huettinger.de)  
[www.m-huettinger.de](http://www.m-huettinger.de)

### PROSPEKTVORBEHALT:

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleichermaßen gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Der Inhalt entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens im Januar 2025. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die ihm zugehörige Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.