

MEHRGENERATIONENHAUS · KfW EH40 · WARTENBERG

Wartenberg

Dr.-Selmair-Ring 9
85456 Wartenberg

*Wohnen wie im Urlaub –
jeden Tag.*

WOHNFLÄCHE

255 m²

GRUNDSTÜCK

ca. 877 m²

BAUJAHR

2015

KÄUFERPROVISION

0 %

WERTKORRIDOR

€ 1,45 – 1,75 Mio.

Graeber Consult

Thilo Graeber · +49 172 8580450

www.graeberconsult.de

Das Objekt auf einen Blick

OBJEKTART

Mehrgenerationen- / Zweifamilienhaus

BAUJAHR

2015 (KAMPA KW40)

ENERGIESTANDARD

KfW-Effizienzhaus 40

WOHNFLÄCHE

ca. 255 m² (KG + EG + OG)

NUTZFLÄCHE

ca. 375 m² (inkl. Garage, Technik, Außenflächen)

GRUNDSTÜCK

ca. 822 m²

STELLPLÄTZE

Doppelgarage + 2 Außenpl.

AUFZUG

Privater Personenaufzug

TÜV-geprüft · EG ↔ OG · barrierefrei

HEIZUNG

Viessmann WP + 7,14 kWp PV · EEK A+

QUALITÄTSKLASSE

Luxus

WERTKORRIDOR

€ 1,45 – 1,75 Mio.



Wellness-Bad mit Sauna



Panorama Wohnbereich EG



Außenansicht



Küche EG mit Gaggenau



Natursteinpark



7,14 kWp PV-Anlage (28 Module)

Inhaltsverzeichnis

01	Das Objekt auf einen Blick	2
02	Lage & Infrastruktur	4
03	Außenansichten & Architektur	5
04	Erdgeschoss-Wohneinheit	8
05	Master-Suite & Wellness-Bad	12
06	Eingang, Treppenhaus & Aufzug	14
07	Obergeschoss-Wohneinheit	15
08	Terrassen & Balkone	19
09	Garten & Außenanlagen	21
10	Energieeffizienz & Haustechnik	23
11	Neubau-Vergleichswert	24
12	Marktbewertung & Lage	25
13	Objektdaten & Rechtliches	31



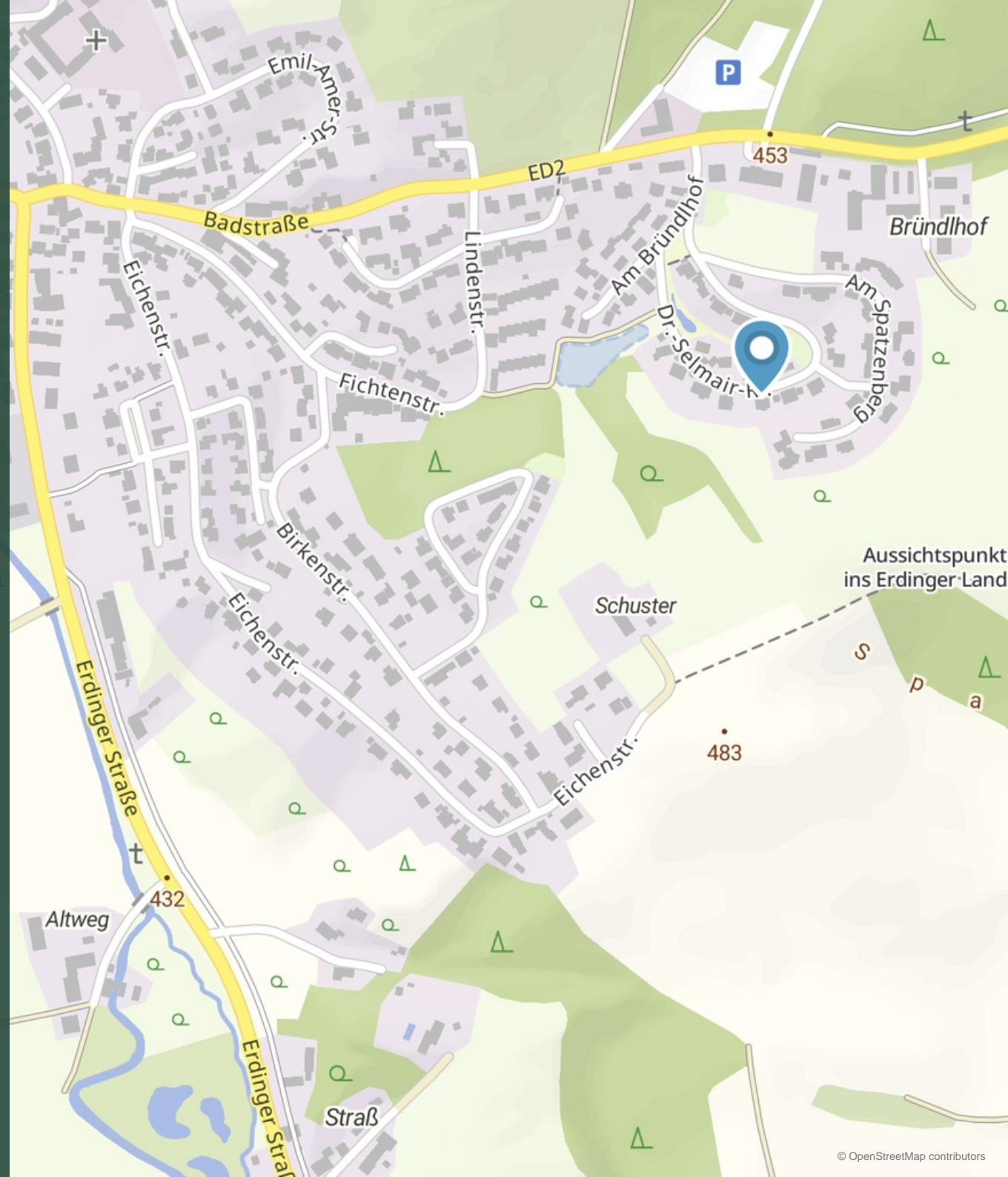
Lage & Infrastruktur

Wartenberg liegt im nördlichen Landkreis Erding – einer der wirtschaftsstärksten Regionen Bayerns mit niedrigster Arbeitslosenquote (2,2 %) und starkem Bevölkerungswachstum (+5,3 %).

Verkehrsanbindung: A92 ca. 8 km. Flughafen München (MUC) in ca. 20 Min. München Zentrum ca. 40 Min. Erding ca. 15 Min.

Im Ort: Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten. Ruhige Wohnlage, grenzt an naturbelassener Böschung – dauerhafter Sicht- und Lärmschutz.

Autobahn A92	ca. 8 km
Flughafen MUC	ca. 20 Min.
Innenstadt Erding	ca. 15 Min.
München Zentrum	ca. 40 Min.
Grundschule	Fußnähe
Therme Erding	ca. 18 km





KAPITEL 03 AUSSENANSICHTEN & ARCHITEKTUR

Außenansichten & Architektur

KfW-Effizienzhaus 40 · Baujahr 2015 · Walmdach · 7,14 kWp PV



Süd-/Westansicht mit Garten und Natursteinanlage



Straßenansicht mit Doppelgarage und Stellplätzen



Rückfassade mit Balkon und Terrassenbereich



Erdgeschoss- Wohneinheit

Ca. 160 m² · 4 Zimmer · Ebenerdig

Die großzügige Erdgeschoseinheit besticht durch einen offenen Grundriss mit großen Fensterfronten: Wohnen, Essen und Küche fließen nahtlos ineinander und öffnen sich zur Terrasse und dem Privatpark.

Boden: großformatiges Feinsteinzeug in Betonoptik.
Ein freistehender Kaminofen aus Gusseisen setzt einen wohnlichen Akzent. Die Schiebetüren verbinden Innen und Außen auf elegante Weise.

Alle Fenster und Türen: dreifachverglast. Rollläden elektrisch. Beschattung über eine motorisierte Markise.

FLÄCHE EG

ca. 160 m²

ZIMMER

4 (inkl. Büro)

BODEN

Feinsteinzeug Betonoptik

BESONDERHEIT

Kaminofen, Sauna-Bad



Offenes Raumkonzept

Wohnen, Kochen und Essen fließen nahtlos ineinander. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und verbindet alle Lebensbereiche.

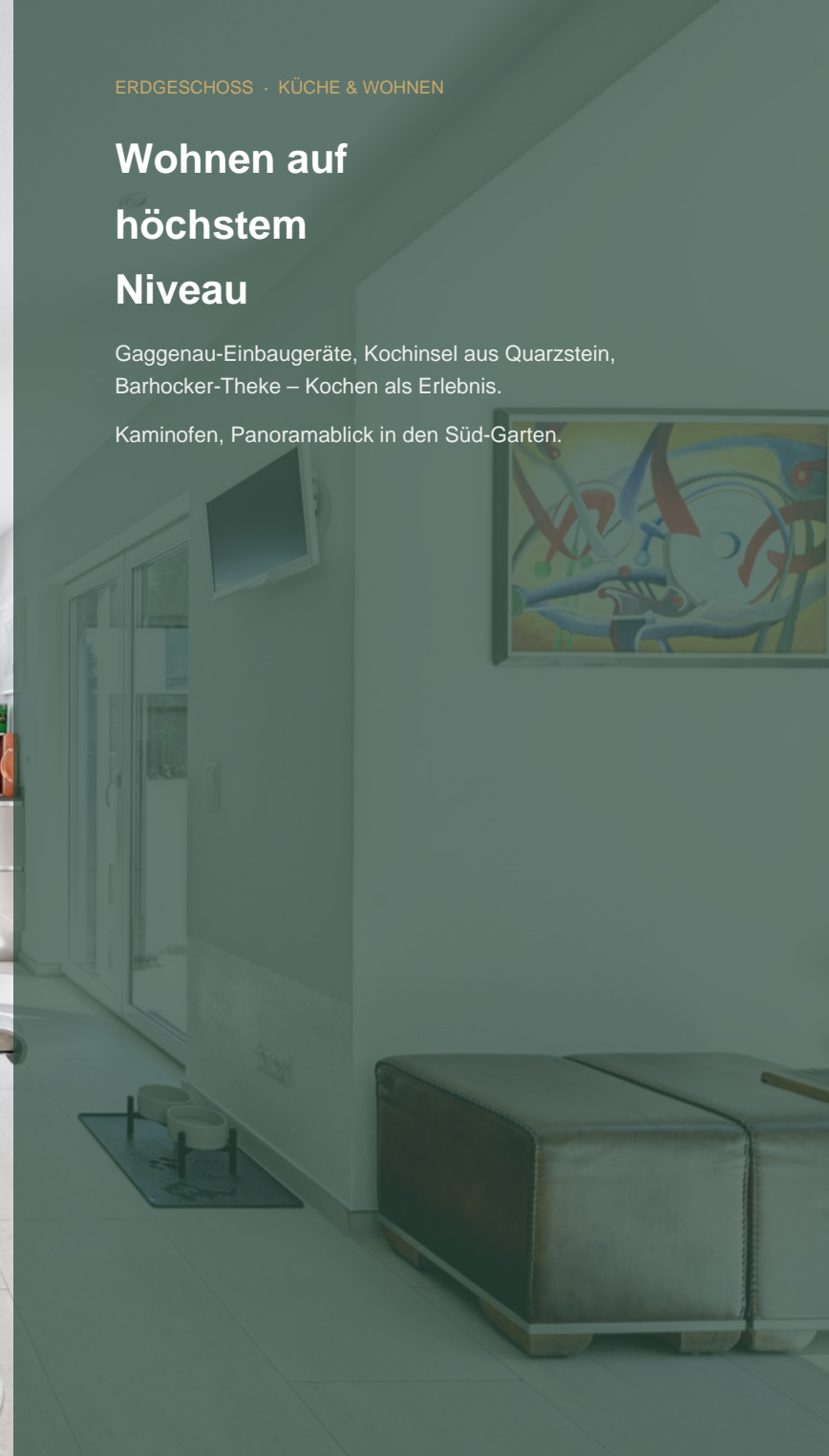
Raumhohe Fensterfront öffnet den Blick in den Natursteinpark – Licht und Natur pur.



Wohnen auf höchstem Niveau

Gaggenau-Einbaugeräte, Kochinsel aus Quarzstein,
Barhocker-Theke – Kochen als Erlebnis.

Kaminofen, Panoramablick in den Süd-Garten.



Wohn- & Essbereich

Erdgeschoss · Offener Grundriss

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, fließenden Raumkonzept. Hochwertige Schiebetüren verbinden den Innenbereich nahtlos mit Terrasse und Garten.

Ein freistehender Kaminofen aus Gusseisen setzt einen eleganten Akzent und sorgt für behagliche Wärme. Der großformatige Feinsteinzeugboden in Betonoptik verleiht dem Raum Großzügigkeit und zeitlose Ästhetik.

Großzügige Fensterelemente mit Dreifachverglasung sorgen für viel Tageslicht und eine hervorragende Wärmedämmung.



Wohnbereich EG mit Kaminofen und Schiebetüren zur Terrasse



Essbereich EG mit Feinsteinzeugboden in Betonoptik

BODEN

Feinsteinzeug Betonoptik

KAMIN

Gusseisen, freistehend

VERGLASUNG

Dreifachverglasung

ÖFFNUNG

Elektrische Schiebetüren



KAPITEL 05 · MASTER-SUITE & WELLNESS-BAD

Master-Suite & Wellness-Bad

Freistehende Designbadewanne · Sauna mit LED · Doppelwaschtisch

Privates Wellness- Paradies

LED-Sauna mit Glasfront, freistehende Designbadewanne und Doppelwaschtisch aus dunklem Holz.

Hochwertige Feinsteinplatten (Anthrazit), großformatig verlegt.

Begehbare Ankleide mit maßgefertigtem Einbauschranksystem.



Sauna-Kabine mit Glasfront, Dusche und Wellness-Bereich



Ankleide mit Einbauschranksystem

Eingang, Treppenhaus & Aufzug

Der repräsentative Eingangsbereich mit Naturstein-Böden und Design-Beleuchtung setzt den ersten Akzent.

Freischwebende Stahltreppe mit Massivholz-Stufen verbindet beide Etagen. Herzstück: der private Personenaufzug – TÜV-geprüft, barrierefrei.



Eingangsfoyer EG

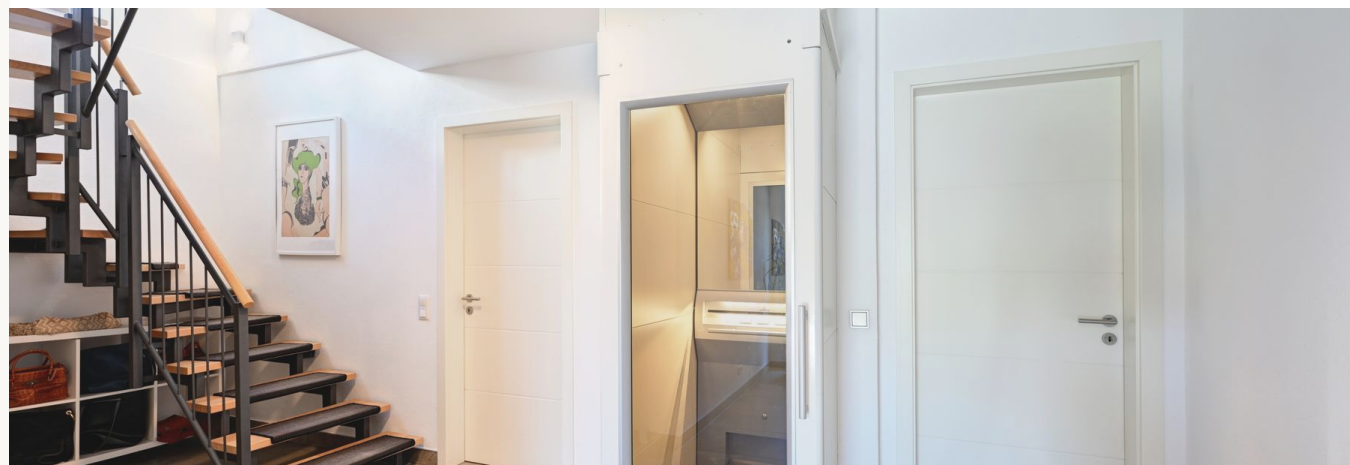


Designflur mit freischwebender Stahltreppe und Aufzug

Privater Personenaufzug

Das Objekt ist vollständig barrierefrei erschlossen. Der private TÜV-geprüfte Personenaufzug verbindet Erd- und Obergeschoss stufenlos – ideal für alle Generationen und zukunftssicher geplant.

TÜV-geprüft · EG ↔ OG · Barrierefrei · Generationengerecht



Treppenhaus mit freischwebender Stahltreppe und Aufzugtür



KAPITEL 07 · OBERGESCHOSS-WOHNHEINHEIT

Obergeschoss-Wohnheit

Ca. 98 m² · 3 Zimmer · Eigener Eingang · Balkon Süd · Echtholzparkett

Offen, licht und großzügig

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett und bodentiefen Fenstern.

Fließender Übergang zum Südbalkon – Innen- und Außenraum als eine Einheit.



Küche, Bad & Zimmer

Hochglanzküche · Eckbadewanne & Dusche · Echtholzparkett



OG-Küche: Hochglanzfronten in Grau, modernes Design



OG-Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche



OG-Zimmer mit Echtholzparkett

Jedes Zimmer ein Ort der Ruhe

Echtholzparkett · Balkonzugang · Ausblick Natursteinpark · Südausrichtung



Arbeitszimmer / Büro OG mit Echtholzparkett

Ausblick vom Balkon auf Natursteinpark und Südgarten



KAPITEL 08 · TERRASSEN & BALKONE

Terrassen & Balkone

OG-Balkon mit Holzdielen · EG-Holzterrasse · Untere Loungeterrasse · Südausrichtung

Südausgerichtete Terrassen & Balkone

OG-Balkon · EG-Holzterrasse · Loungeterrasse Süd · Natursteinanlage



EG-Holzterrasse mit Südausrichtung und Gartenmöbeln



Natursteinböschung mit mediterraner Bepflanzung und Loungeterrasse



KAPITEL 09 · GARTEN & AUßENANLAGEN

Garten & Außenanlagen

Ca. 700 m² · Natursteinanlage · Vollrasen mit Roboter · Mediterrane Bepflanzung · Loungeterrasse



Natursteinanlage mit mediterraner Gartengestaltung



Außenansicht mit Loungeterrasse und Gartenanlage



Gartenansicht

KAPITEL 09 · GARTEN & AUßENANLAGEN

Naturnaher Rückzugsort

Ca. 700 m² Privatgarten mit Natursteinanlage, Vollrasen mit Mähroboter und mediterraner Bepflanzung. Loungeterrasse mit Südausrichtung – ein Park für sich.

Energieeffizienz & Haustechnik

KFW-STANDARD

Effizienzhaus 40 (A+)

HEIZUNG

**Viessmann Vitocal 200-A
erneuert 2022**

PHOTOVOLTAIK

7,14 kWp / 28 Module

SPEICHER

**Viessmann Batteriespeichersystem
mit 14,8 kWh Nennkapazität**

LÜFTUNG

KWL mit Wärmerückgewinnung

AUFZUG

Personenaufzug EG/OG

ENEV

7,8 kWh/m²a Endenergie · EEK A+



Rückansicht mit Balkon, Terrasse und Gartenblick



7,14-kWp-PV-Anlage (28 Module) auf dem Walmdach – Drohne

Neubau- Vergleichswert

Der Wertkorridor basiert auf drei Säulen: vergleichbaren Transaktionen im Landkreis Erding, der Nachfragesituation für energieeffiziente Einfamilienhäuser in Münchener Umlandlagen — sowie diesem Neubaukostenvergleich, der zeigt: Wer heute baut, zahlt nicht nur deutlich mehr. Er trägt auch erhebliche Risiken: ca. zwei Jahre Bauzeit, steigende Materialpreise, Handwerkerangel, behördliche Verzögerungen und ein reales Fertigstellungsrisiko.

Dieses Objekt existiert: bezugsfertig, schlüsselfertig, ohne Überraschungen. Der Korridor gibt Raum für den, dem Verlässlichkeit mehr wert ist als das Abenteuer Neubau.

NEUBAUKOSTEN GESAMT

ca. 1.957.000 €

Unser Angebot

1.450.000 – 1.750.000 €

01 GRUNDSTÜCK & NEBENKOSTEN

ca. 448.000 €

Grundstück 877 m ² × 450 €/m ² (Hanglage, unverbaubar, Bodenrichtwert LK Erding)	395.000 €
Grunderwerbsteuer Bayern (3,5 %)	13.800 €
Notar & Grundbuchkosten (ca. 1,5 %)	5.900 €
Architekt / Statik / Vermessung	15.000 €
Maklercourtage	3 % + MwSt.

02 ROHBAU & HAUSTECHNIK

ca. 1.144.000 €

KAMPA Fertighaus KfW-40 × 240 m ² BGF × 4.350 €/m ²	1.044.000 €
Weißer Keller (12,5 × 12,5 m), vollausgebaut	100.000 €
Walmdach, Fenster Holz-Alu, Dreifachverglasung	enthalten
Fassade, Innenputz, Estrich, Rollläden	enthalten

03 AUSSTATTUNG & SONDERTECHNIK

ca. 365.000 €

Personenaufzug EG/OG (TÜV-geprüft, 3 Haltepunkte)	50.000 €
Wellness-Bad + Sauna + Ankleide	55.000 €
Gaggenau-Vollausstattung EG + OG-Küche	70.000 €
Wärmepumpe + PV 7,14 kWp + Batteriespeicher	25.000 €
Außenanlagen, Garten, Terrassen, Doppelgarage	100.000 €
Bodenbeläge, Innentüren, Sonstiges	65.000 €

Das Objekt als Kapitalanlage

Zwei vollwertige Einheiten, ein privater Aufzug, KfW-Effizienzstandard 40 – dieses Objekt bietet flexible Nutzungsszenarien für Eigennutzer mit Vermietungskomponente oder Kapitalanleger.

OBJEKTKENNZAHLEN

Kaufpreis (Marktspanne)	€ 1,45 – 1,75 Mio.
Gesamtmietpotenzial	ca. € 2.800 / Monat
Brutto-Jahresertrag	ca. € 33.600
Brutto-Rendite	ca. 2,0 – 2,3 %

A Eigennutz + Vermietung

EG selbst nutzen · OG vermieten

€ 1.250 / Mo.

Kaltniete / Monat · € 15.000 / Jahr

Effektive Eigentumskosten (Richtgrösse)

ca. € 3.500 – 4.500 / Mo. netto (nach Mieteinnahme)

- EG: ca. 107 m² · Aufzug · Sauna · Kaminofen
- OG: ca. 93 m² · 4 Zimmer · Südbalkon · vermietet
- Mietrendite OG: ca. 1,0 % p.a. auf Kaufpreis
- Separater OG-Eingang · keine Eigentumsgemeinschaft

B Vollvermietung

Beide Einheiten vermietet · reine Kapitalanlage

€ 2.800 / Mo.

Kaltniete / Monat · € 33.600 / Jahr

Effektive Eigentumskosten (Richtgrösse)

Brutto-Rendite ca. 2,0 – 2,3 % · KfW-40 = Wertstabilität

- EG: ca. € 1.550 / Mo. (Luxus, Aufzug, Sauna)
- OG: ca. € 1.250 / Mo. (3 Zi., Balkon Süd)
- Wertsteigerungspotenzial Raum München: +2–4 % p.a.
- Energiekosten deutlich unter Bestandsmarkt

Sozio- ökonomie

Der Landkreis Erding gehört zu den wirtschaftsstärksten Regionen Bayerns – mit wachsender Bevölkerung, niedrigster Arbeitslosigkeit und hohem Einkommensniveau.

BEVÖLKERUNG WARTENBERG

5.583 (+5,3 %)

ARBEITSLSENQUOTE

2,2 %

HÄUFIGSTES EINKOMMEN

3.500 – 5.000 €/ Mo.

HAUPTWOHNFORM

Haus (85,3 %)

STÄRK. ALTERSGRUPPE

45 – 60 Jahre

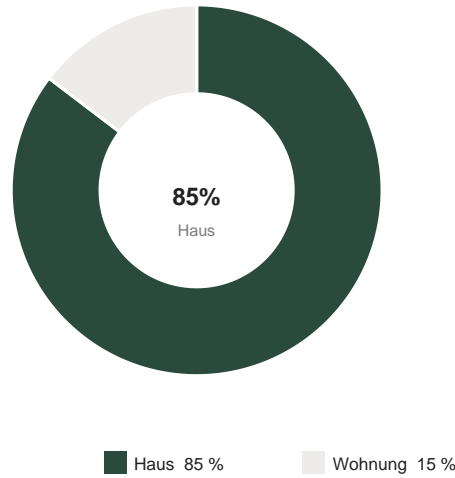
HAUSHALTSGRÖSSE

Ø 2 Personen

Daten: Infas360 / Infas380

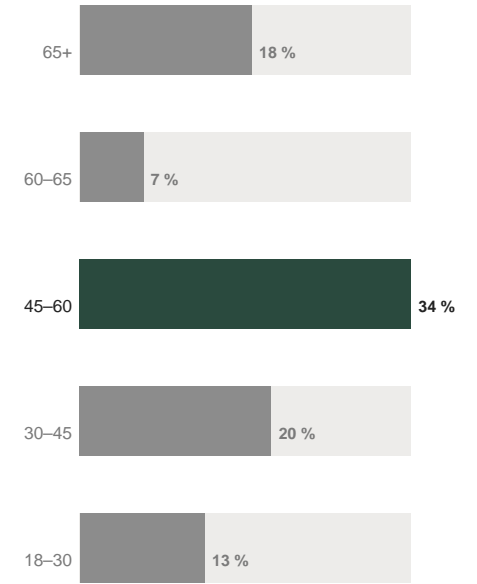
ART DER IMMOBILIE

Häufigste Wohnform im Umfeld



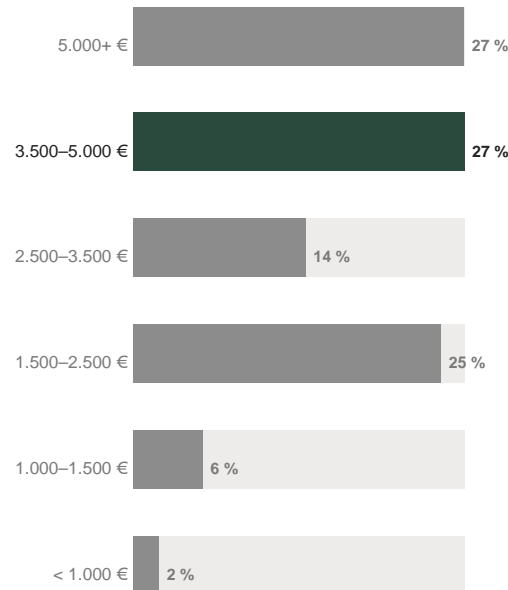
ALTERSGRUPPEN

Stärkste Gruppe: 45–60 Jahre



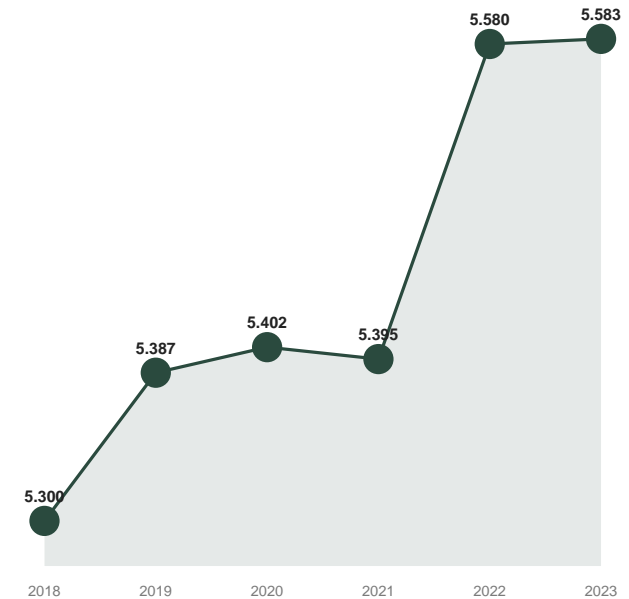
EINKOMMENSNIVEAU

Häufigstes Einkommen: 3.500 – 5.000 €/ Mo.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wartenberg 2018 – 2023 (+5,3 %)



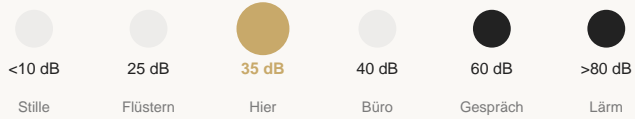
Lage & Erreichbarkeit

Sehr ruhige Wohnlage bei ausgezeichneter Verkehrs-anbindung – eine seltene Kombination im Münchner Umland.

GERÄUSCHPEGEL

35 dB — sehr ruhig

LÄRMPEGEL-SKALA



VERKEHRSANBINDUNG

München Zentrum	ca. 40 Min.
Flughafen MUC	ca. 20 Min.
Erding	ca. 15 Min.
A92	ca. 8 km

Daten: Infas360 / Infas380

ERREICHBARKEIT

Anzahl erreichbarer Einrichtungen in 15 Min. je Verkehrsmittel

	Zu Fuß	Fahrrad	PKW	ÖPNV
Einkaufen	1	5	19	8
Bildung	3	11	40	8
Gastronomie	3	11	40	8
Gesundheit	1	4	28	5
Freizeit	10	60	173	23

Anzahl erreichbarer Ziele innerhalb 15 Minuten von der Immobilie

KellergeschoSS

KG · ca. 54 m² WoFIV

Arbeitszimmer

9,6 m²

Flur

15,9 m²

Technik KG

15,2 m²

Abstell.

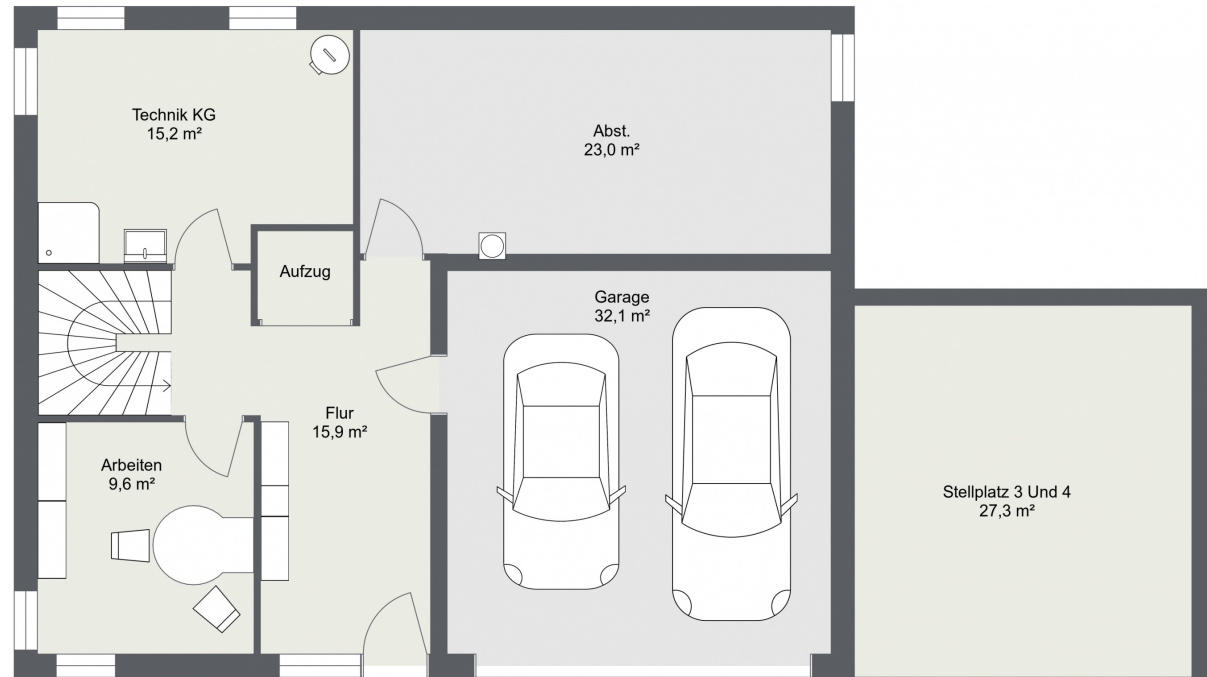
23,0 m²

Garage

32,1 m² (Doppelgarage)

Stellplätze

27,3 m²



Erdgeschoss

Einheit W1 · ca. 103 m² WoFIV

Wohnen

20,3 m²

Essen

18,8 m²

Kochen

10,7 m²

Schlafen

15,4 m² (Master)

Ankleide

11,1 m² (begehbar)

Bad

16,1 m²

WC

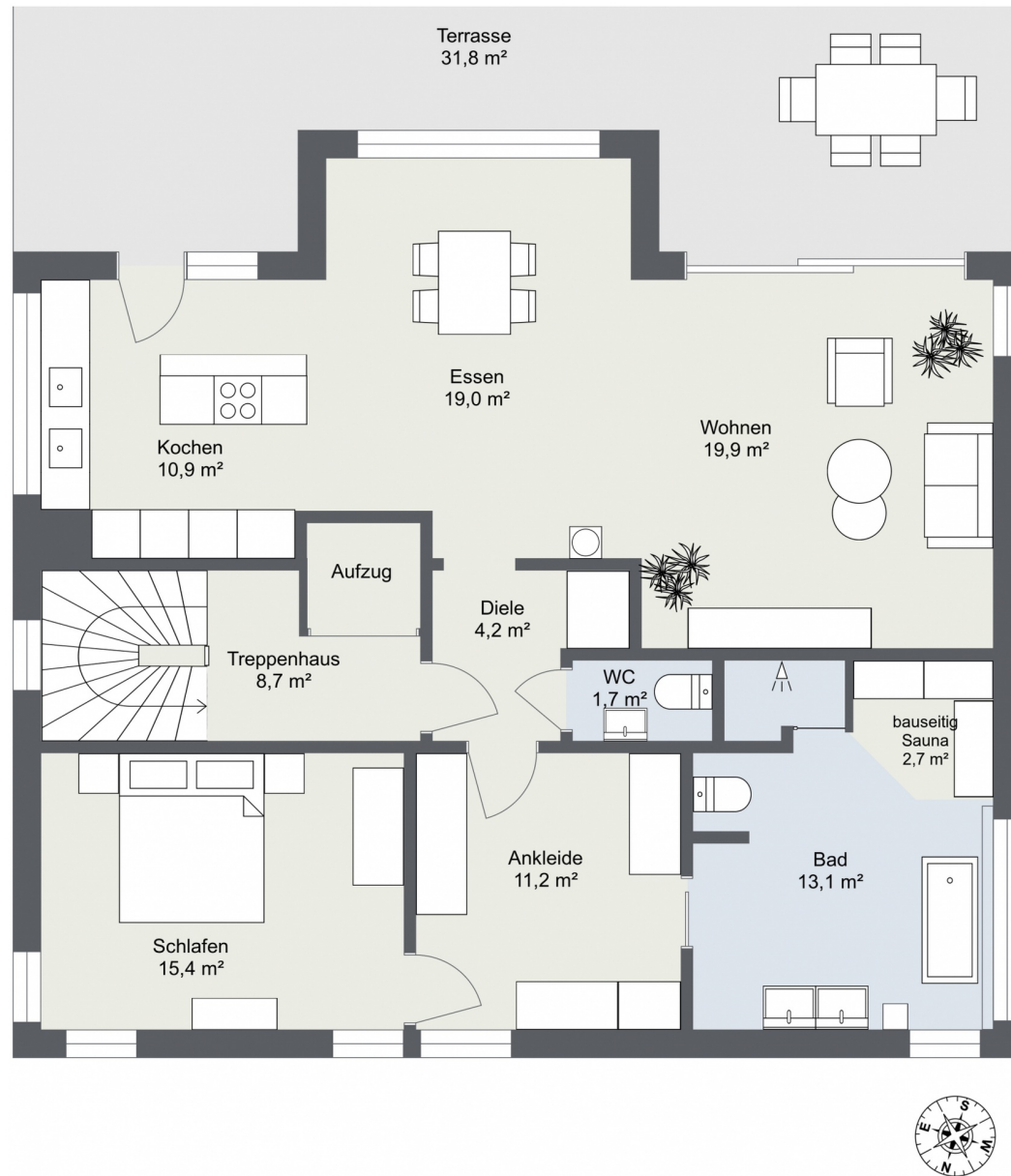
1,7 m²

Diele

4,3 m²

Terrasse

31,8 m² (Holzdielen)



Obergeschoss

Einheit W2 · ca. 98 m² WoFIV

Wohnen / Essen

27,5 m²

Küche

11,9 m²

Schlafen 1

10,9 m²

Schlafen 2

12,8 m²

Gäste

11,1 m²

Diele

6,5 m²

Bad

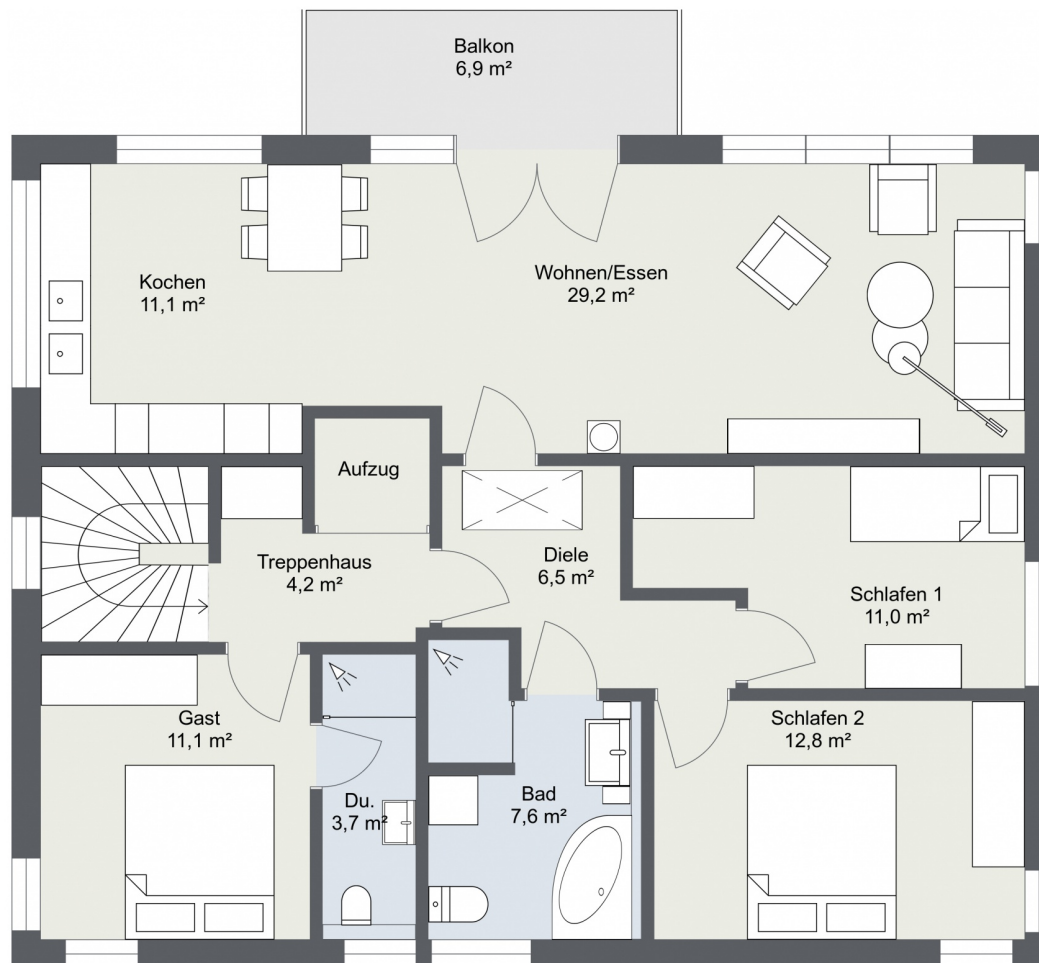
7,7 m²

Dusche

3,9 m²

Balkon

1,7 m² (25% von 6,75 m²)



Vollständige Objektdaten

OBJEKT	KG-EINHEIT	TECHNIK & ENERGIE
OBJEKTART Freistehendes Mehrgenerationen- / Zweifamilienhaus	WOHNFLÄCHE KG ca. 54 m² nach WoFIV	HEIZUNG Viessmann Vitocal 200-A, erneuert 2022
ADRESSE Dr.-Selmair-Ring 9	ZIMMER KG 2 (Arbeitszimmer + Abstellraum)	PHOTOVOLTAIK 7,14 kWp / 28 Module
PLZ / ORT 85456 Wartenberg	FLUR KG 20,09 m²	SPEICHER Viessmann 14,8 kWh Nennkap.
LANDKREIS Erding, Bayern	TECHNIK / GARAGE nicht angerechnet	LÜFTUNG KWL mit Wärmerückgewinnung
BAUJAHR 2018	EG-EINHEIT (W1)	AUFZUG Personenaufzug EG/OG
BAUWEISE KAMPA Fertighaus	WOHNFLÄCHE EG ca. 103 m² nach WoFIV	ENEV 7,8 kWh/m²a · EEK A+
STANDARD KfW-Effizienzhaus 40	ZIMMER EG 4 (inkl. Büro)	MARKT
WOHNFL. GES. ca. 255 m² nach WoFIV (KG+EG+OG)	BAD EG Master-Bad mit Sauna	WERTKORRIDOR € 1,45 – 1,75 Mio.
NUTZFLÄCHE ca. 375 m²	WC EG Gäste-WC	QUALITÄTSKLASSE Luxus
GRUNDSTÜCK ca. 822 m²	BODEN EG Feinsteinzeug Betonoptik	
STOCKWERKE EG + OG	OG-EINHEIT (W2)	
GARAGE Doppelgarage (integriert)	WOHNFLÄCHE OG ca. 98 m² nach WoFIV	
STELLPLÄTZE 2 Außenstellplätze	ZIMMER OG 3 (inkl. Büro)	
	BAD OG Eckbadewanne + Dusche + WC	
	BALKON OG Holzdielen, Süd	
	BODEN OG Echtholzparkett	

Digitaler Datenraum

01 Rechtliche Unterlagen

- Grundbuchauszug (aktuell)
- Bebauungsplan
- Baulastenauskunft
- Teilungserklärung (n.v.)
- Flurkarte

02 Bau & Planung

- Baugenehmigung 2014
- Bauantragspläne (alle Etagen)
- Ausführungspläne KAMPA
- Abnahmeprotokoll
- Statik & Hauslasten

03 Energie & Technik

- Energieausweis (KfW 40)
- Wärmepumpe Viessmann Doku
- PV-Anlage 7,14 kWp Doku
- Heizlastberechnung
- Stromlaufpläne Elektro

04 Aufzug & Barrierefreiheit

- TÜV-Prüfprotokoll Aufzug
- Wartungsvertrag Aufzug
- Betriebserlaubnis
- Riedel Aufzugservice Unterlagen

05 Kosten & Finanzen

- Grundsteuer-Bescheid
- Betriebskostenübersicht
- Versicherungspolice
- Handwerkerrechnungen (Auswahl)

06 Ausstattung & Wartung

- Küche EG: Geräteliste & Garantien
- Sauna-Doku
- Markisen & Rollläden
- Garten & Außenanlagen

Ihr Ansprech- partner

Thilo Graeber

Graeber Consult

Tel: +49 172 8580450

E-Mail: tg@graeberconsult.de

Web: www.graeberconsult.de

Rechtliche Hinweise

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen erstellt. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers sowie öffentlich zugänglichen Quellen und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

FLÄCHENANGABEN

Die Wohnflächenangaben sind Richtwerte. Eine verbindliche Vermessung nach WoFIV durch einen Sachverständigen liegt nicht vor.

ENERGIEAUSWEIS

Liegt gemäß § 16 GEG vor und kann bei ernsthaftem Kaufinteresse eingesehen werden.

MARKTBEWERTUNG

Die angegebene Marktbewertung ist nicht rechtsverbindlich und ersetzt kein notarielles Gutachten.

PROVISION

Dieses Objekt wird ausschließlich mit Verkäuferprovision vermarktet. Für Käufer fällt keine Maklerprovision an (0 %). § 656c BGB.

DATENSCHUTZ

Ihre Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet (DSGVO § 6 Abs. 1 lit. b).

Besichtigung ausschließlich nach Terminvereinbarung.