

MEHRGENERATIONENHAUS · KiW EH40 · WARTENBERG

Wartenberg

Dr.-Selmair-Ring 9
85456 Wartenberg

*Wohnen wie im Urlaub –
jeden Tag.*

WERTKORRIDOR WOHNFLÄCHE GRUNDSTÜCK BAUJAHR KÄUFERPROVISION

1,45–1,65 Mio.

223 m²

ca. 877 m²

2015

0 %

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. 223 m² (KG + EG + OG)

GRUNDSTÜCK

ca. 822 m²

STELLPLÄTZE

Doppelgarage + 2 Außenpl.

AUFZUG

Privater Personenaufzug

TÜV-geprüft · EG ↔ OG · barrierefrei

HEIZUNG

Viessmann WP + 7,14 kWp PV

QUALITÄTSKLASSE

Luxus

WERTKORRIDOR

€ 1,45 – 1,65 Mio.



Wellness-Bad mit Sauna



Panorama Wohnbereich EG



Außenansicht



Küche EG mit Gaggenau



Natursteinpark



7,14 kWp PV-Anlage

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	11
06	Eingang, Treppenhaus & Aufzug	13
07	Obergeschoss-Wohneinheit	14
08	Terrassen & Balkone	18
09	Garten & Außenanlagen	20
10	Energieeffizienz & Haustechnik	22
11	Neubau-Vergleichswert	23
12	Marktbewertung & Lage	24
13	Objektdaten & Rechtliches	25



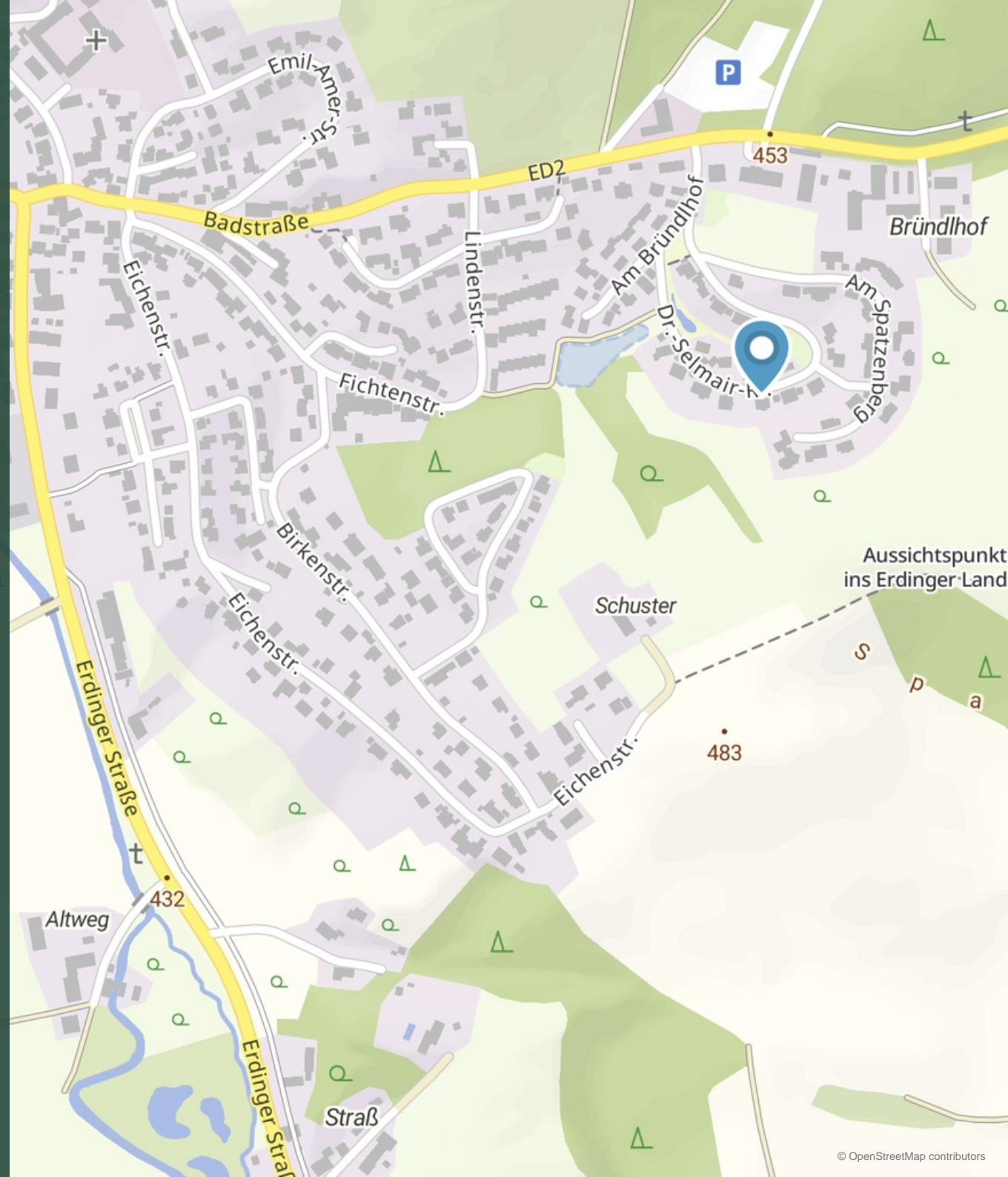
Lage & Infrastruktur

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

Verkehrsanbindung: A92/A9 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 A9/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



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



Wohn-/Essbereich mit großen Fensterfronten und Gartenblick

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.

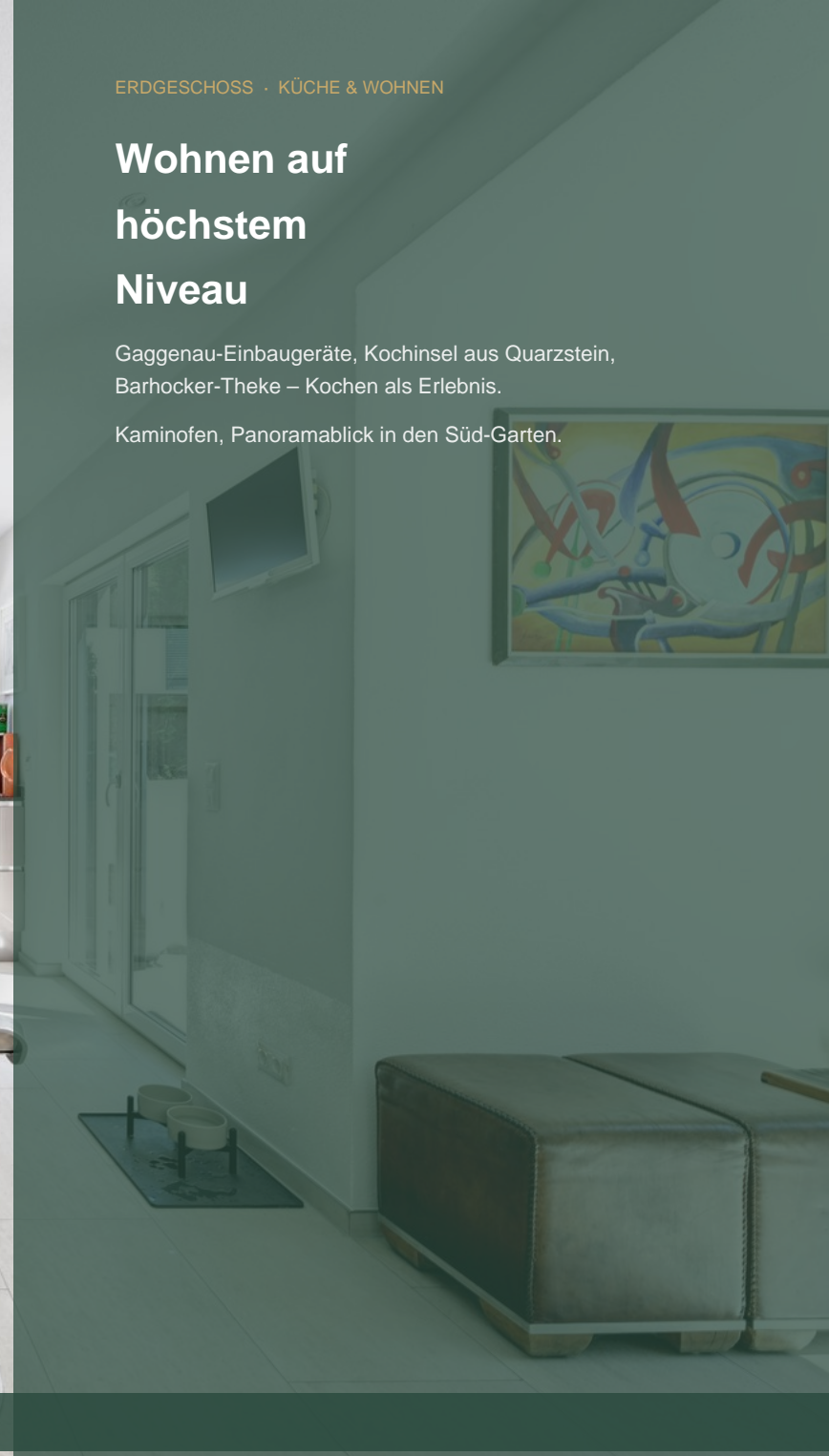


Offener Wohn-Koch-Essbereich mit Kochinsel und Gartenblick

Wohnen auf höchstem Niveau

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

Kaminofen, Panoramablick in den Süd-Garten.



Kochinsel mit Hochglanzfronten und 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.



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 · Marmor-Naturstein

Privates Wellness- Paradies

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

Hochwertige Natursteinplatten (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. 95 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.





OG-Küche: Hochglanzfronten in Grau, modernes Design



OG-Badezimmer mit Eckbadewanne



OG-Zimmer mit Echtholzparkett und Balkonzugang

Jedes Zimmer ein Ort der Ruhe

Echtholzparkett · Balkonzugang · Ausblick Natursteinpark · Südausrichtung



Arbeitszimmer / Büro OG mit Echtholzparkett und Balkonzugang



Ausblick vom Balkon auf Natursteinpark und Südgarten



KONZEPTE 08 / TERRASSEN & BALKONE

Terrassen & Balkone

OG-Balkon mit Holzdielen · EG-Holzterrasse · Untere Loungeterminne · 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

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.

Energie- effizienz & Haustechnik

KFW-STANDARD

Effizienzhaus 40 (A+)

HEIZUNG

Viessmann Vitocal 200-A

WP-EINBAU

2024 (Kulanz Viessmann)

PHOTOVOLTAIK

7,14 kWp / 18 Module

SPEICHER

Hoppecke Blei-Gel

LÜFTUNG

KWL mit Wärmerückgew.

AUFZUG

Personenaufzug EG/OG

PRIMÄRENERGIE

nur 40 % Referenzgeb.



Rückansicht mit Balkon, Terrasse und Gartenblick



7,14-kWp-PV-Anlage (18 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 deutlich mehr. Nicht jeder Käufer sieht dasselbe Potenzial — und das ist gut so. Der Korridor gibt Raum für den, dem dieses Haus am meisten bedeutet.

NEUBAUKOSTEN GESAMT

ca. 1.940.000 €

Unser Angebot

1.450.000 – 1.650.000 €

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. 348.000 €

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 – 1,65 Mio.
Gesamtmietpotenzial	ca. € 2.800 / Monat
Brutto-Jahresertrag	ca. € 33.600
Brutto-Rendite	ca. 2,0 – 2,3 %



Eigennutz + Vermietung

EG selbst nutzen · OG vermieten

€ 1.250 / Mo.

Kaltmiete / 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



Vollvermietung

Beide Einheiten vermietet · reine Kapitalanlage

€ 2.800 / Mo.

Kaltmiete / 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

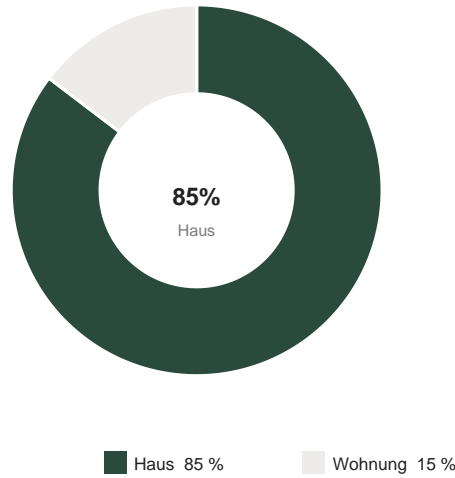
HAUSHALTSGRÖSSE

Ø 2 Personen

Daten: Infas360 / Infas380

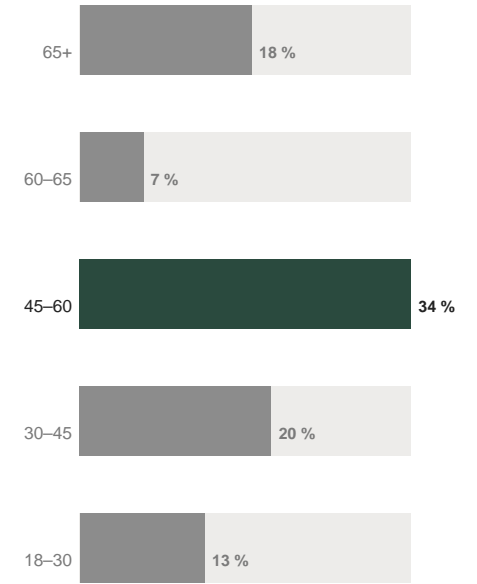
ART DER IMMOBILIE

Häufigste Wohnform im Umfeld



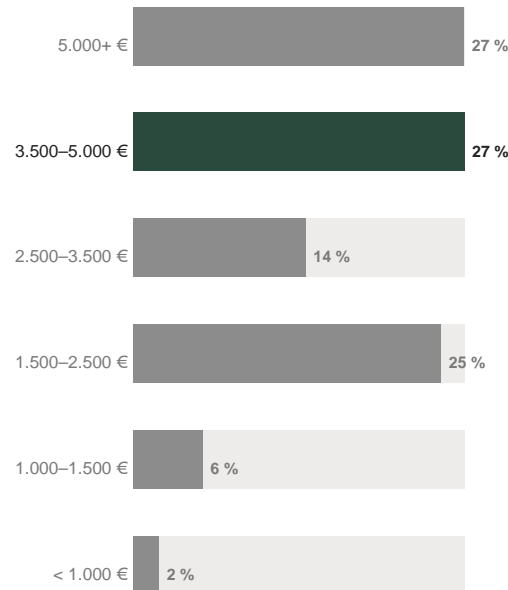
ALTERSGRUPPEN

Stärkste Gruppe: 45–60 Jahre



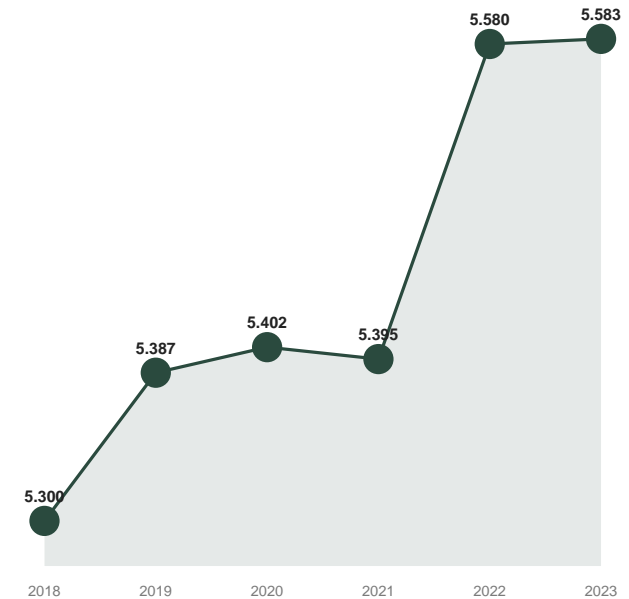
EINKOMMENSNIVEAU

Häufigstes Einkommen: 3.500 – 5.000 €/ Mo.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wartenberg 2018 – 2023 (+5,3 %)



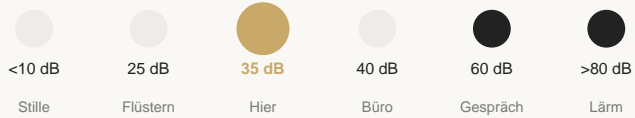
Lage & Erreichbarkeit

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 / A9	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

Arbeitszimmer

9,6 m²

Flur

15,9 m²

Technik KG

15,2 m²

Abstell.

23,0 m²

Garage

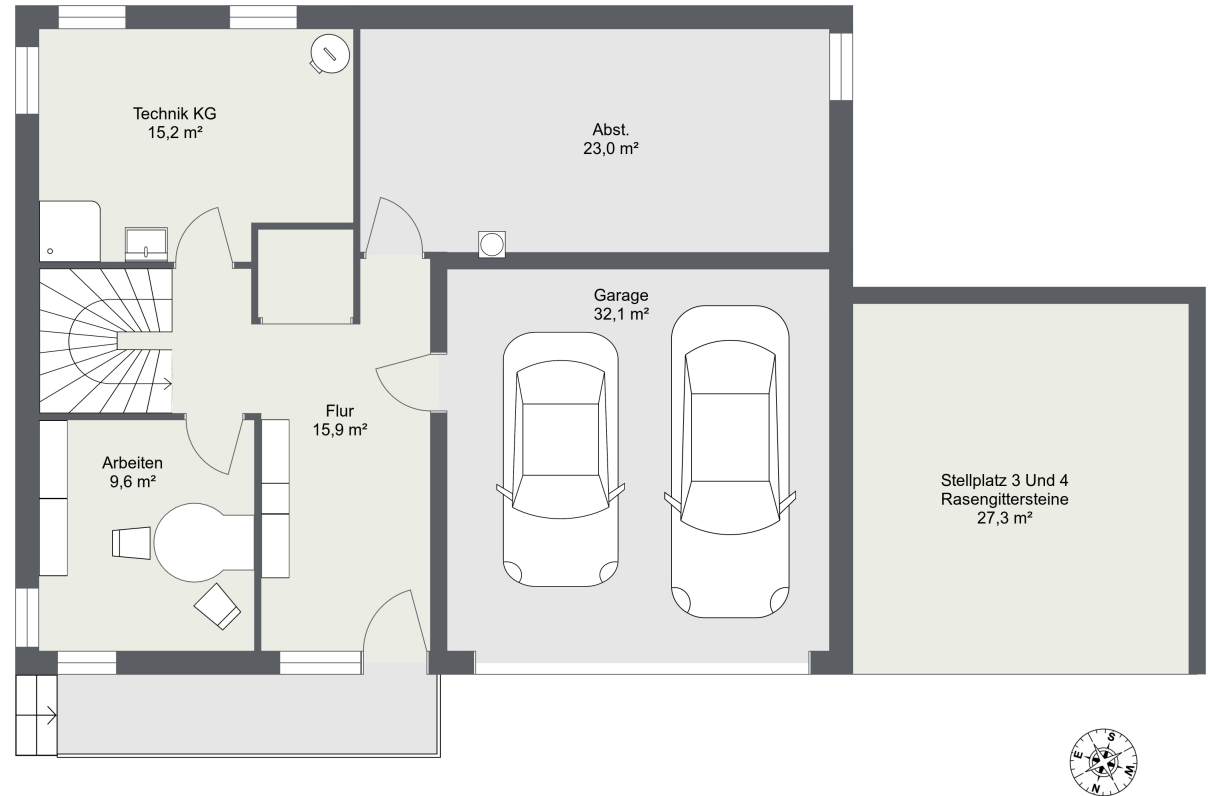
Doppelgarage 32,1 m²

Stellplätze

27,3 m² (Rasengittersteine)

Grundrisse dienen zur Orientierung.

Maße lt. Bauantragspläne KAMPA 2014.



Erdgeschoss

Einheit W1

Kochen

10,9 m²

Essen

19,0 m²

Wohnen

19,9 m²

Schlafen

15,4 m² (Masterschlafzimmer)

Ankleide

11,2 m² (begehrbar)

Bad

13,1 m²

Sauna

2,7 m² (bauseitig)

WC

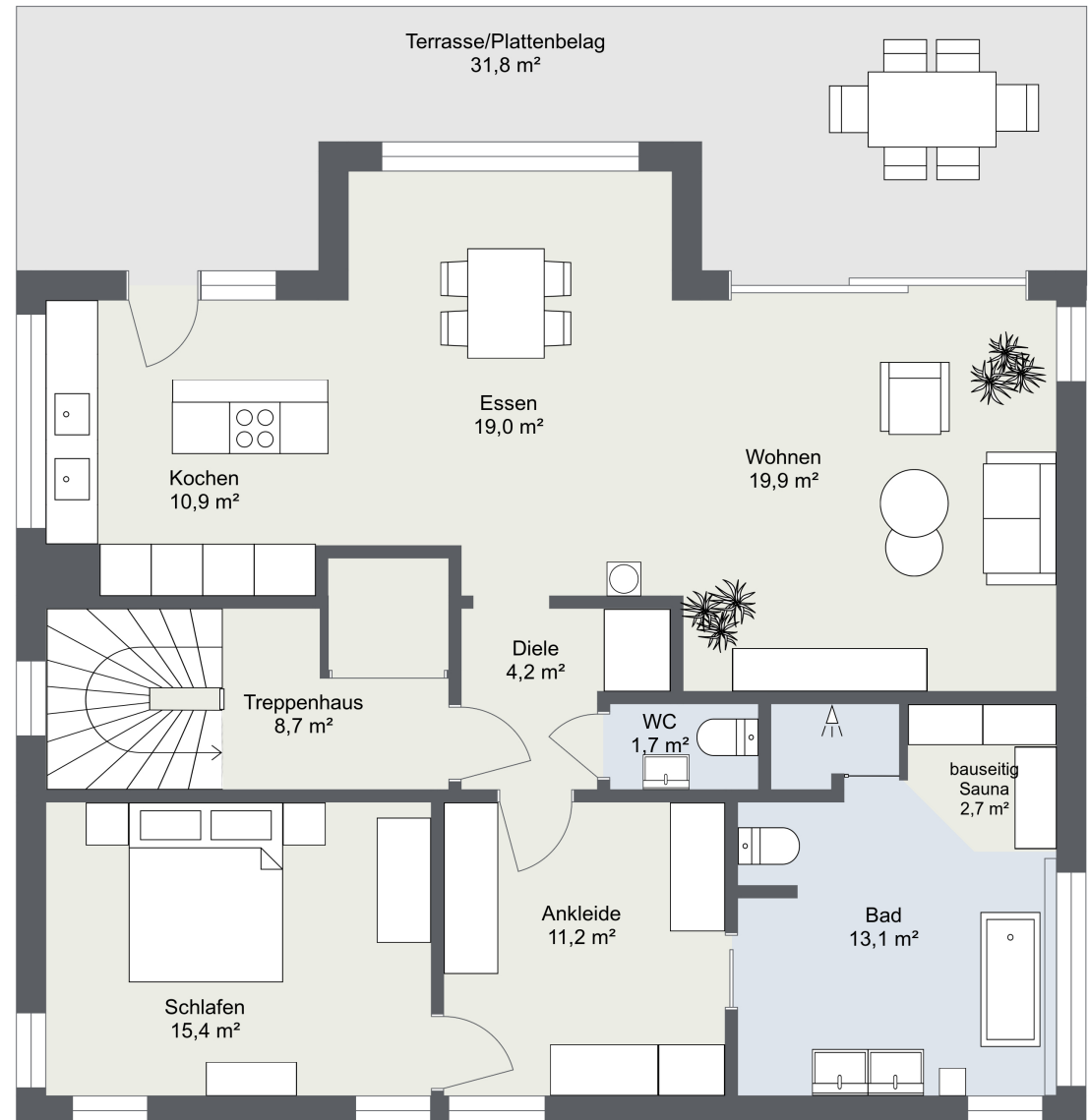
1,7 m² (Gäste-WC)

Terrasse

31,8 m² (Plattenbelag)

Grundrisse dienen zur Orientierung.

Maße lt. Bauantragspläne KAMPA 2014.



Obergeschoss

Einheit W2

Wohnen / Essen

29,2 m²

Küche

11,1 m²

Schlafen 1

11,0 m²

Schlafen 2

12,8 m²

Gästezimmer

11,1 m²

Diele

6,5 m²

Bad

7,6 m²

Dusche

3,7 m²

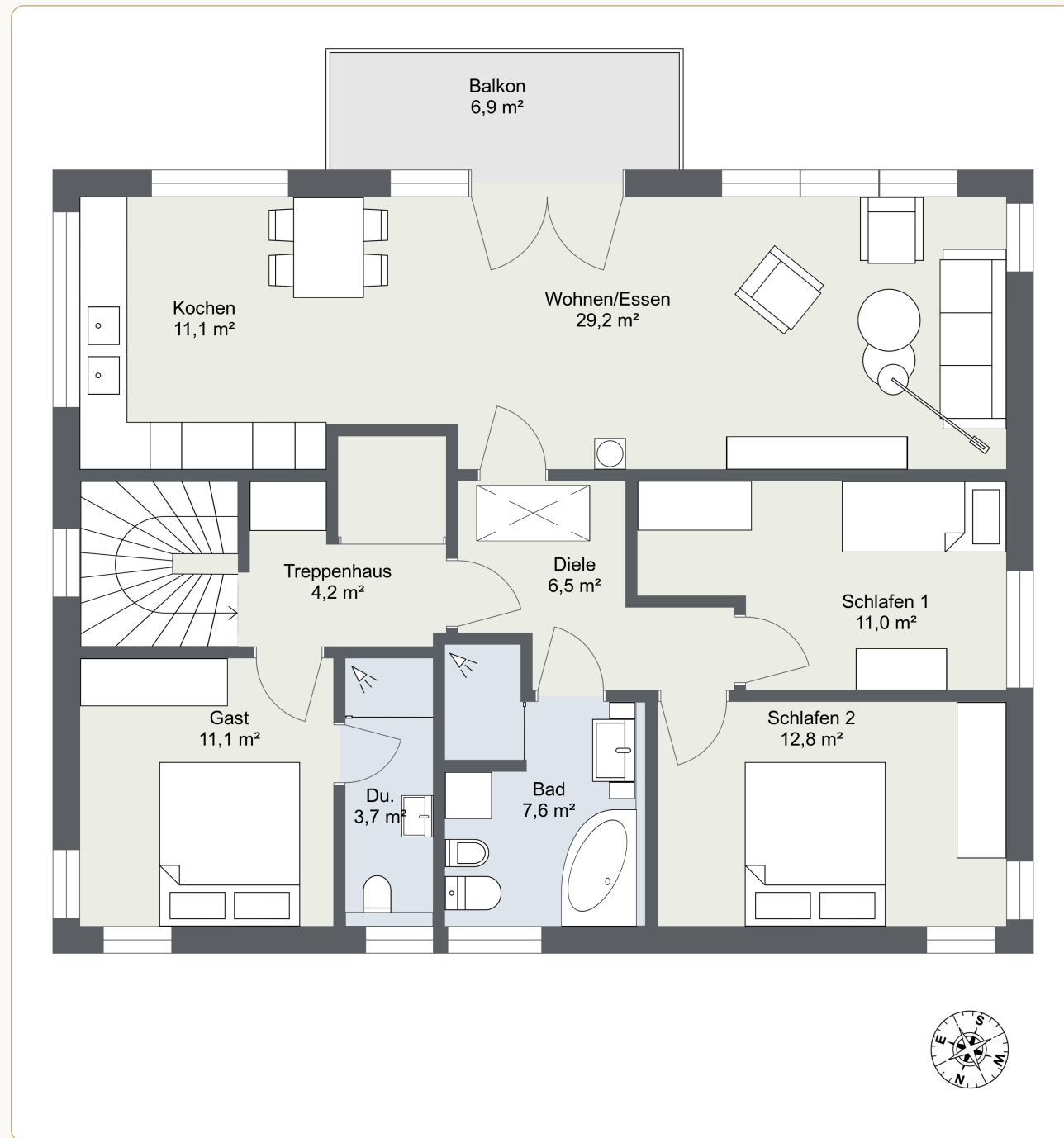
Balkon

6,9 m² (Südseite)

Grundrisse dienen zur Orientierung.

Maße lt. Bauantragspläne KAMPA 2014.

Graeber Consult | Thilo Graeber | +49 172 8580450 | www.graeberconsult.de



Vollständige Objektdaten

OBJEKT	KG-EINHEIT	TECHNIK & ENERGIE
OBJEKTART Freistehendes Mehrgenerationen- / Zweifamilienhaus	ARBEITSZIMMER 10,91 m²	HEIZUNG Viessmann Vitocal 200-A
ADRESSE Dr.-Selmair-Ring 9	FLUR KG 20,09 m²	WP-EINBAU 2024 (Kulanz Viessmann)
PLZ / ORT 85456 Wartenberg	TECHNIK / HWR nicht angerechnet	PHOTOVOLTAIK 7,14 kWp / 18 Module
LANDKREIS Erding, Bayern	EG-EINHEIT (W1)	SPEICHER Hoppecke Blei-Gel
BAUJAHR 2018	WOHNFLÄCHE EG ca. 98 m²	LÜFTUNG KWL mit Wärmerückgew.
BAUWEISE KAMPA Fertighaus	ZIMMER EG 4 (inkl. Büro)	AUFZUG Personenaufzug EG/OG
STANDARD KfW-Effizienzhaus 40	BAD EG Master-Bad mit Sauna	MARKT
WOHNFL. GES. ca. 223 m² (KG+EG+OG)	WC EG Gäste-WC	MARKTWERT ca. € 1.506.000
GRUNDSTÜCK ca. 822 m²	BODEN EG Feinsteinzeug Betonoptik	WERTKORRIDOR € 1,45 – 1,65 Mio.
STOCKWERKE EG + OG	OG-EINHEIT (W2)	PREIS/M ² € 6.753
GARAGE Doppelgarage (integriert)	WOHNFLÄCHE OG ca. 94 m²	QUALITÄTSKLASSE Luxus
STELLPLÄTZE 2 Außenstellplätze	ZIMMER OG 3 (inkl. Büro)	ZUSTAND Neu oder renoviert
	BAD OG Bad mit Badewanne + WC	
	BALKON OG Holzdielen, Süd	

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

www.graeberconsult.de

QR-Code zum Objekt

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.