

Exposé

Terrassenwohnung in Friedrichshafen

Dachterrassenwohnung



Objekt-Nr. OM-309939

Terrassenwohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
H. Karaboga
Telefon: 0171 2868588
Mobil: 0171 2868588

88046 Friedrichshafen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	168,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 4,5-Zimmer- Dachterrassenwohnung befindet sich in einem 1962, erbauten Mehrfamilienhaus wurde 2014-2016 Sanierung mit Umbau Altbestand sowie neue Anbau 2022. Die 4,5 Zimmer Wohnung mit: Flur Bad, Essküche, 2 Zimmer, Ankleide, Wohnraum mit Übergang in Wintergarten ist als Wohnraum ausgebaut und beheizt, Balkon Südseite, Dachterrasse Nordost, Dachterrasse Nordwest und Gemeinschaftsgarten mit Sonderbenutzungsrechte

Ausstattung

Die Wohnung ist entsprechend ausgestattet. Öl- Zentralheizung, moderne Fenster, Balkon, Dachterrasse, Garage & Gartenmitbenutzung

Zentral/Zentrumsnah

Seenähe, Garage, gute Infrastruktur

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Wohnzimmer, Küche/Essen, 2 Schlafzimmer, Ankleide, Wintergarten Balkon Süd Dachterrasse Ost & West

Dachspitz 2,30 m Höhe und Keller ca 20 m² Moderne Fenster

Garage & Gartenmitbenutzung

Lage

Die Wohnlage bietet sehr gute Anbindungen an Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnanlage Wiggerhauser Weg befindet sich in guter Stadtlage am Rande der Innenstadt, nur wenige Fahrminuten von Stadtzentrum und vom Seeufer entfernt.

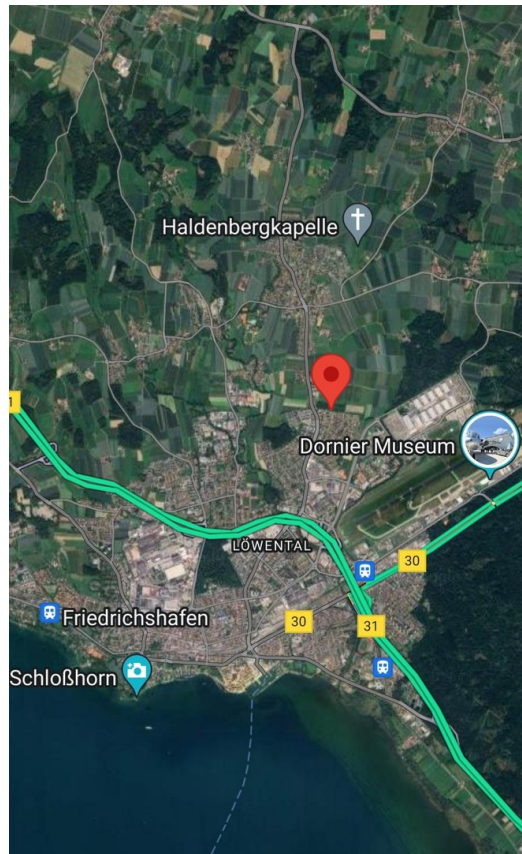
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

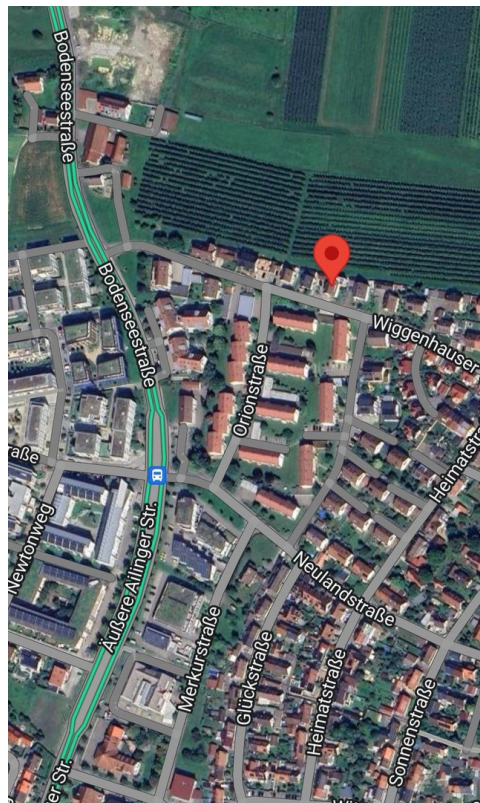
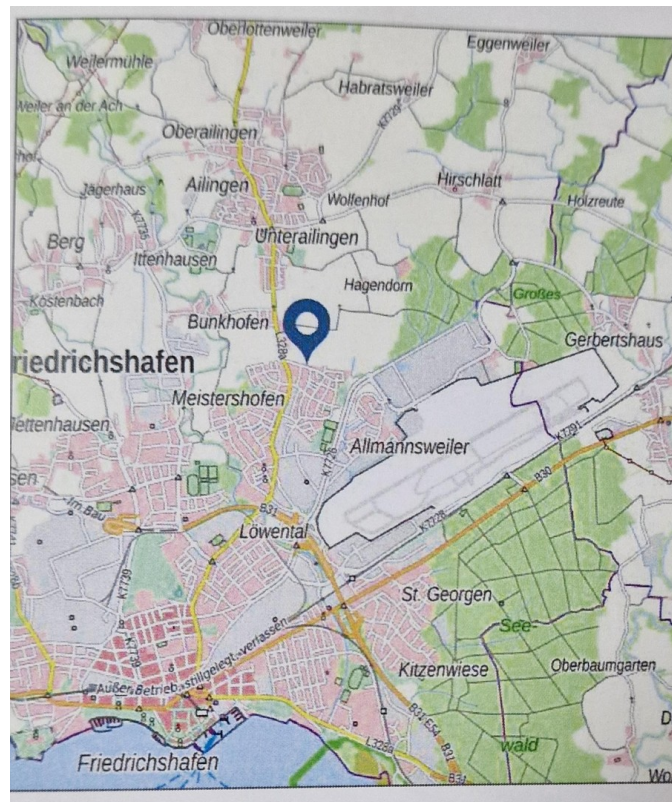
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

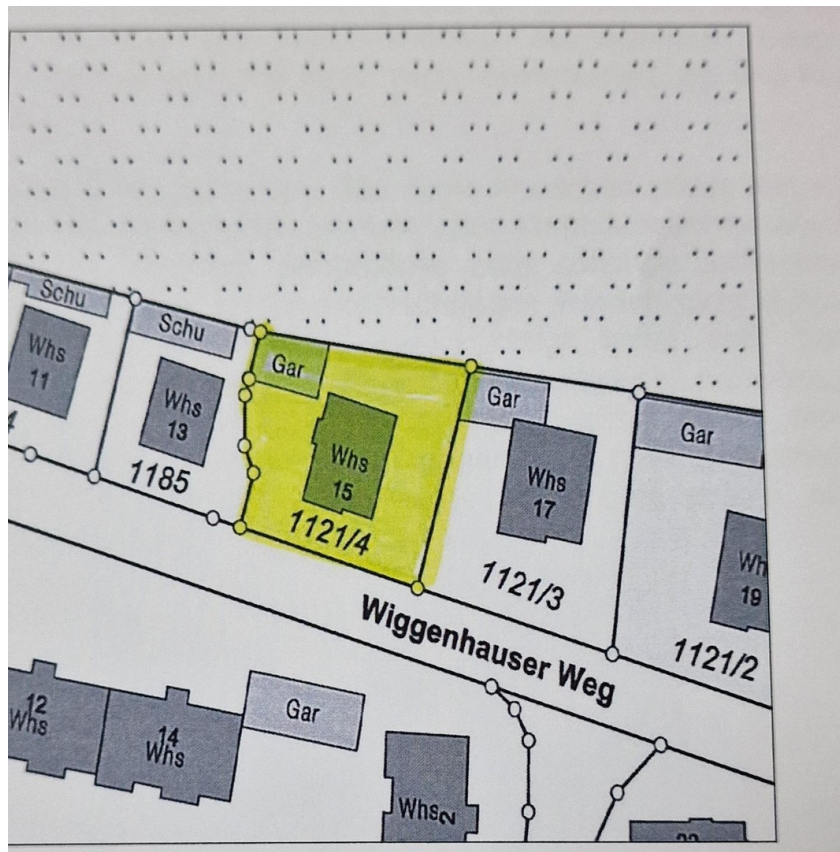
Exposé - Galerie



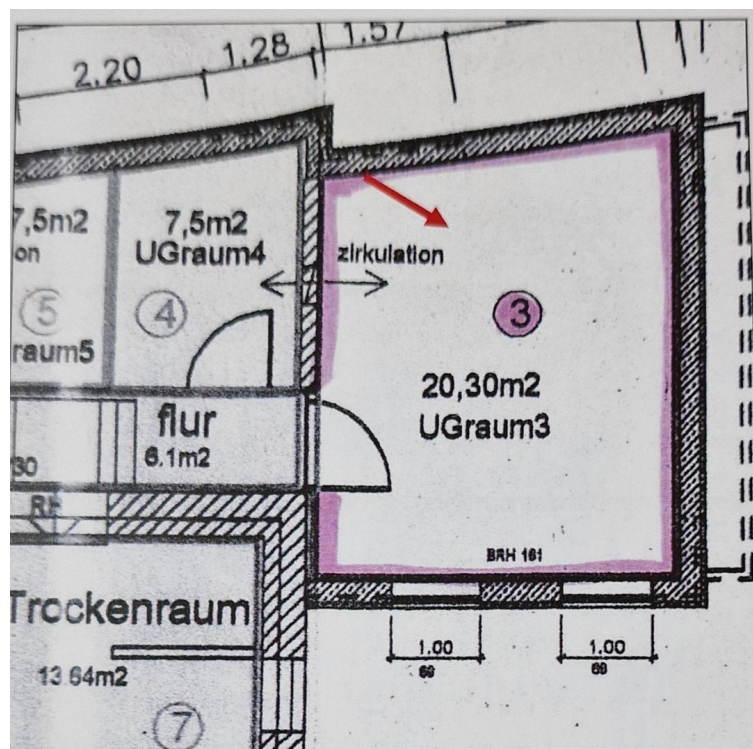
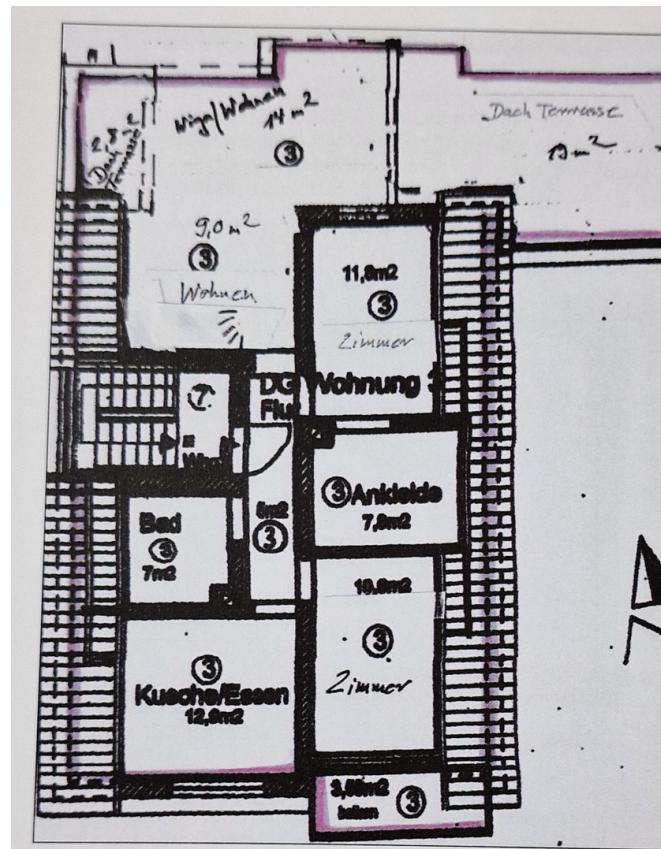
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



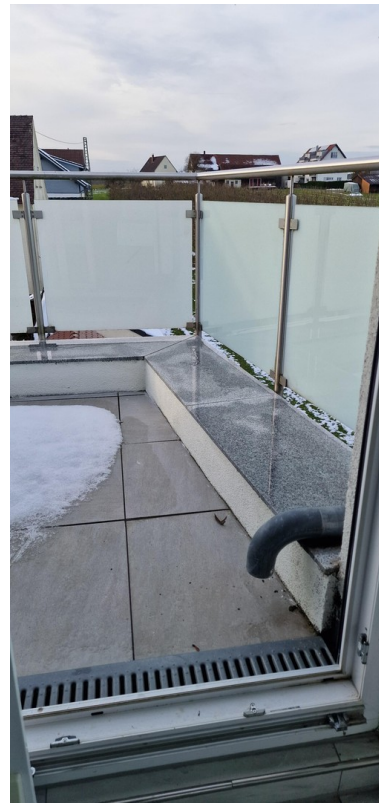
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



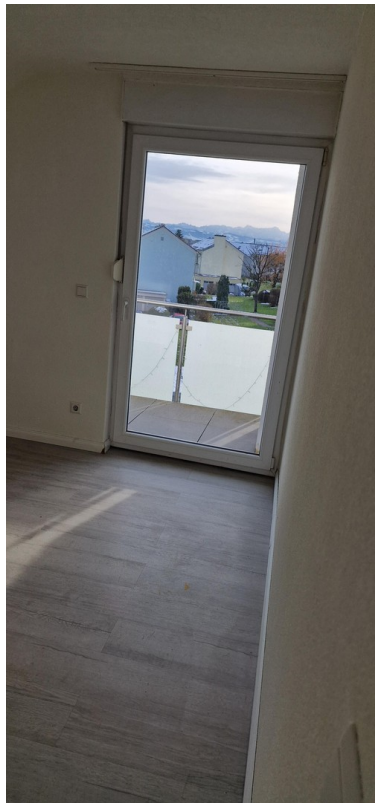
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



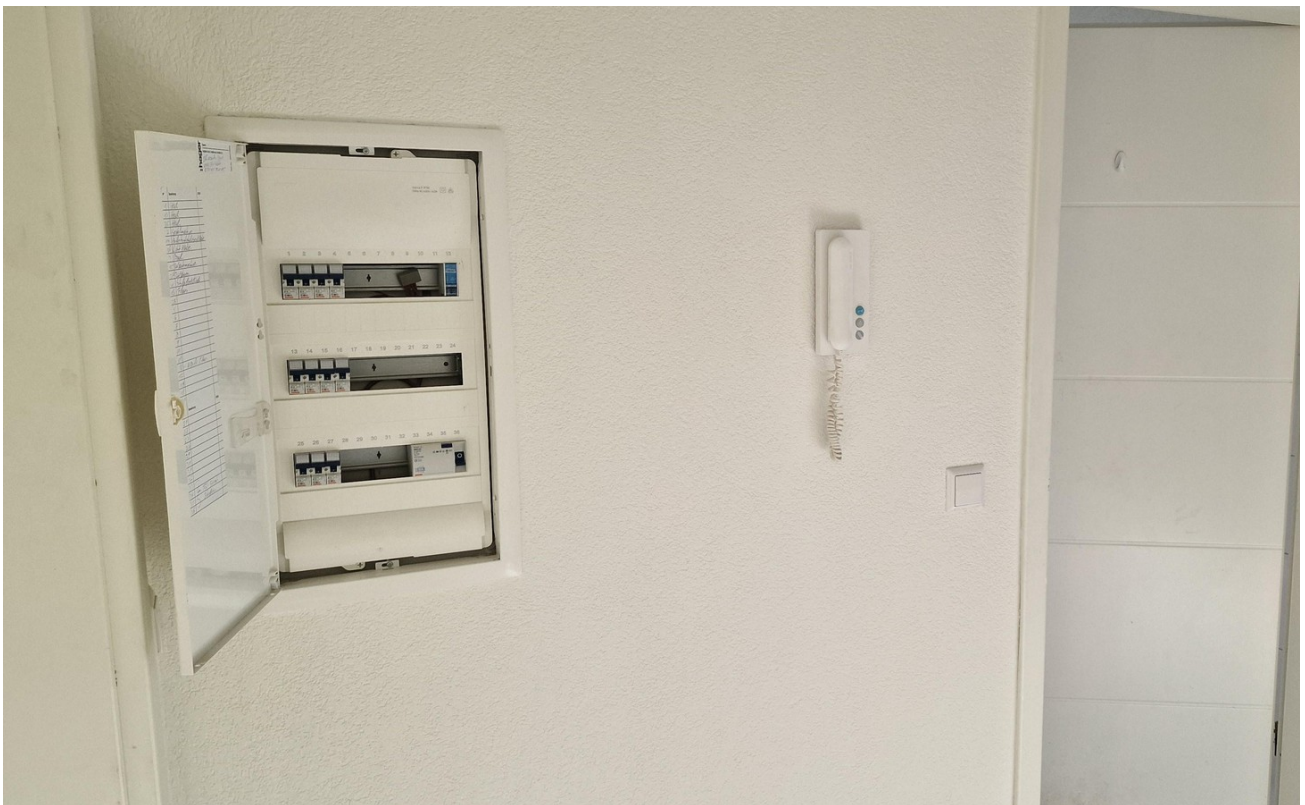
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



techem

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: BW-2024-005438150 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **94** kWh/(m²·a)

A+ A B **C** D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

104 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **94** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energetische Primärenergie	Primärenergieverbrauch (2020)	Anzahl Warmwasser (2020)	Anzahl Heizung (2020)	Kfz
01.01.21	31.12.21	Endgut L	1,10	48.633	5.054	43.579
01.01.22	31.12.22	Endgut L	1,10	40.013	16.782	23.231
01.01.23	31.12.23	Endgut L	1,10	37.972	17.669	20.303

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie*

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizwasser im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom ermittelten Energieverbrauch ab.

*) siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteausgabe in kWh je kWh Erdgasverbrauch, siehe Nachkriterien
AF-Nr.: 2010000434291 EA-Nr.: 0063048121911244001544302

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 20.11.2034

Registrierungsnummer BW-2024-005438150

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Wiggenhauser Weg 15, 88046 Friedrichshafen
Gebäudeteil ¹⁾	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ²⁾	1962
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2015
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _G)	485,44 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas L
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵⁾	Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung ⁶⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶⁾	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶⁾	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
M.E.M. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

21.11.2024
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG. 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen.
3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation. 5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG.
AF-Nr.: 2010000434291 EA-Nr.: 0083048121911240001544302