

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pullach

### Doppelhaushälfte in guter Lage in Pullach von Privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-354008

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.790.000 €**

82049 Pullach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein sehr gepflegtes und solide gebautes Haus(Baujahr 1997) von Privat zu verkaufen.

Es ist eine Süd-DHH in

ruhiger Wohnlage und nahe am Ortskern, S-Bahn und an Schulen.

Die Böden sind im

Eingang und der Innentreppe aus Granit(Naturstein), in Küche, Bad und Gäste WC gefliest und im Wohnzimmer und OG mit Massivholzparkett.

Das Haus verfügt über einen Geothermie-Anschluss.

Für Sonnenschutz auf der Terrasse sorgt eine elektronische Markise.

Ausführliche Informationen finden Sie im Exposé als Pdf Datei angehängt.

## Ausstattung

Doppelhaushälfte in Massivbauweise, nach eigenem Wunsch und Planung im Jahr 1997 erbaut.

Das Haus ist mit einer Ost-, Süd und Westausrichtung in sehr gepflegtem Zustand.

Außen- und Innenwände sind neu gestrichen worden.

Kellergeschoss in Wohnraumqualität, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – Wfl. 192 m<sup>2</sup> zzgl. 66 m<sup>2</sup> Fläche Kellergeschoss.

Schöner Garten, teils überdachte Terrasse, großer Hobbyraum mit Tageslicht Kaminanschluss, große Doppelgarage, Sonniger und überwiegend überdachter Balkon mit neuem Geländer und erneuertem Bodenbelag. Der Zugang zum Balkon ist von zwei der Schlafzimmern im ersten Obergeschoss möglich.

Die Regenwasserzisterne wird durch das Garagendach gespeist und ist unterirdisch eingebaut.

Geothermieanschluss ist vorhanden.

Das Bad im Dachgeschoss ist komplett - inkl. Verputzarbeiten – vorbereitet. Es muss nur ausgebaut werden.

Alle Küchenanschlüsse im Dachgeschoss vorhanden.

Elektrische Rollläden für Wohn- und Schlafzimmer.

Der Vorgarten ist eingegrenzt durch hochqualitativen Brix Alu-Zaun.

Jedes Stockwerk (Keller inklusiv)verfügt über einen Anschluss an dem, im Haus eingebautem Keramikamin.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Makler sind unerwünscht.

## Lage

Pullach ist ein sehr beehrter Wohnort im Münchener Süden, umgeben von Grünflächen.

Der Ort bietet sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität.

Die Entfernung zu Schulen:

-Grundschule Pullach 0,6 km

-Mittelschule

Pullach 0,5 km

-Gymnasium Pullach 0,8 km

-Kindergarten/ KiTa: 150 m

Der S-Bahnhof ist ca. 500m entfernt.

Es fährt auch die Buslinie 270 durch die Ortschaft.

Die Entfernung vom Ortskern ist ca. 600m.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



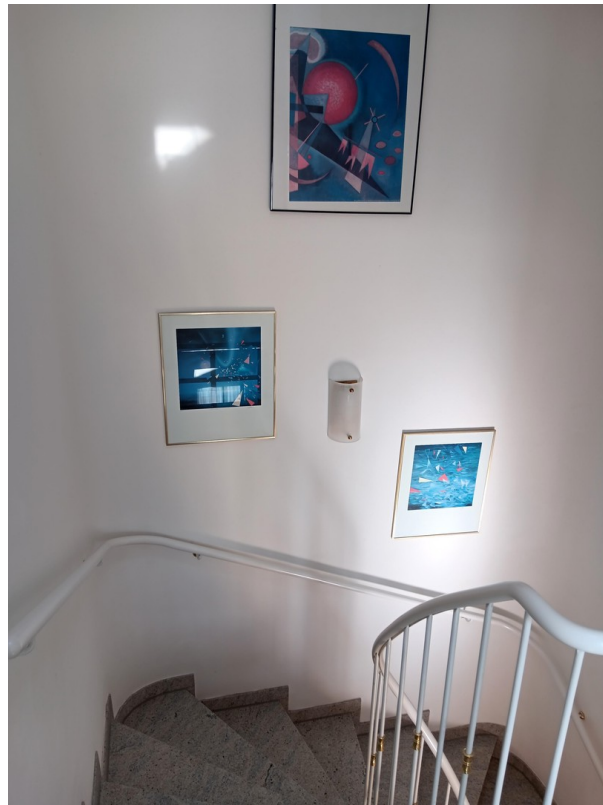
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Bestlage vor den Toren Münchens Beppo-Brem-Weg 4, 82049 Pullach

Frei ab sofort

Großzügige Doppelhaushälfte, Bj. 1997 in  
perfektem Umfeld und bester  
O-S-W-Ausrichtung. Top Bauqualität.

KP 2.180.000,-- €

**Grundstück ca. 400 m<sup>2</sup>**

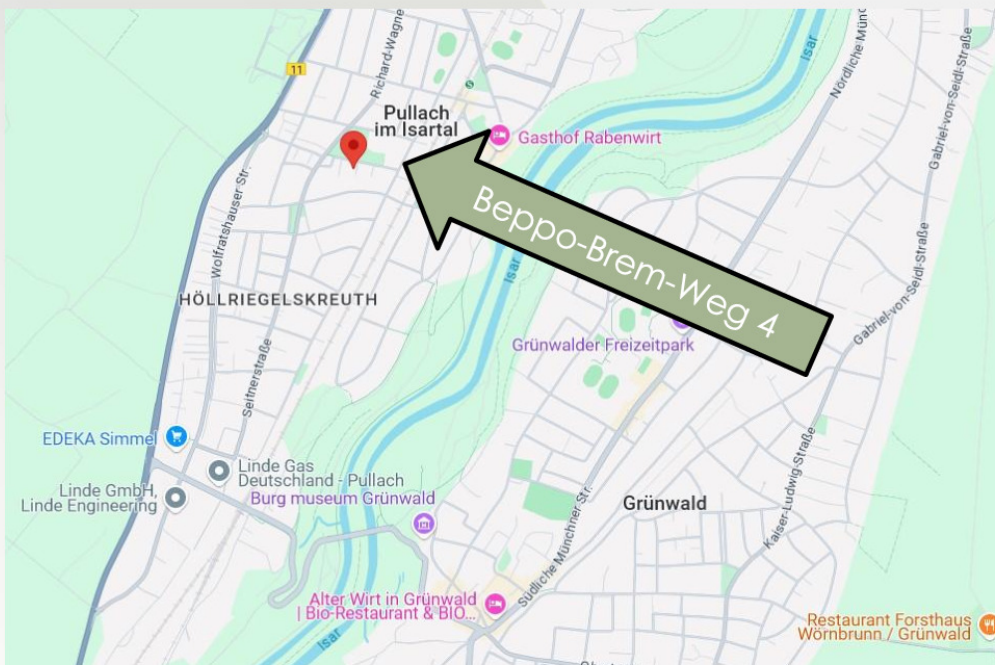
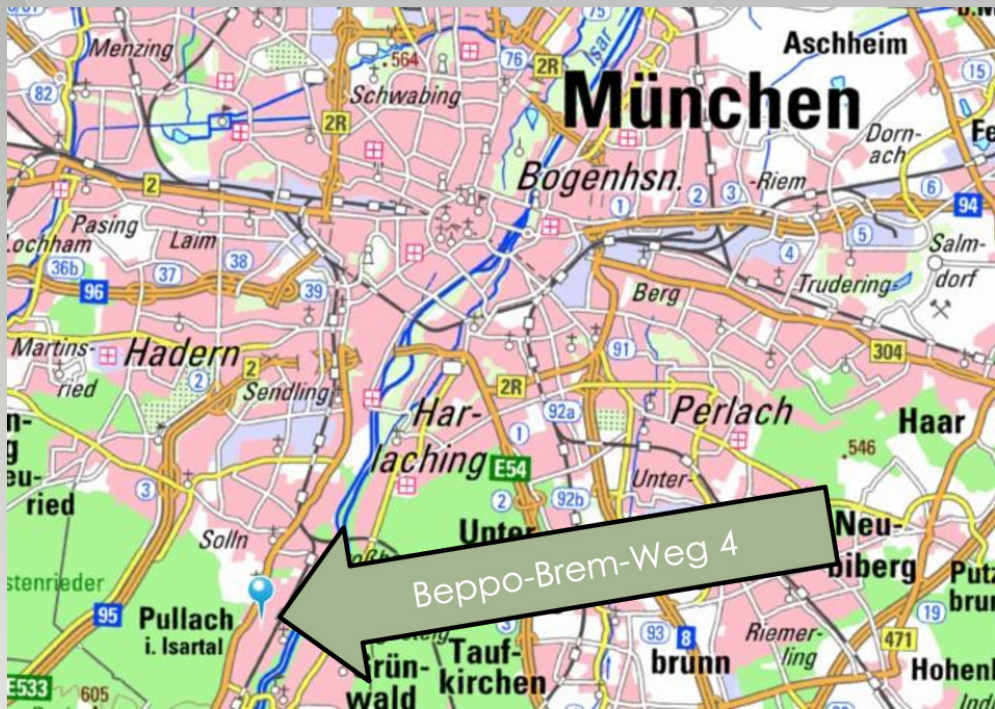
**Wfl. ca. 192 m<sup>2</sup>**

**KG (mit hochwertigem Hobbyraum 37m<sup>2</sup>) ca. 66 m<sup>2</sup>**



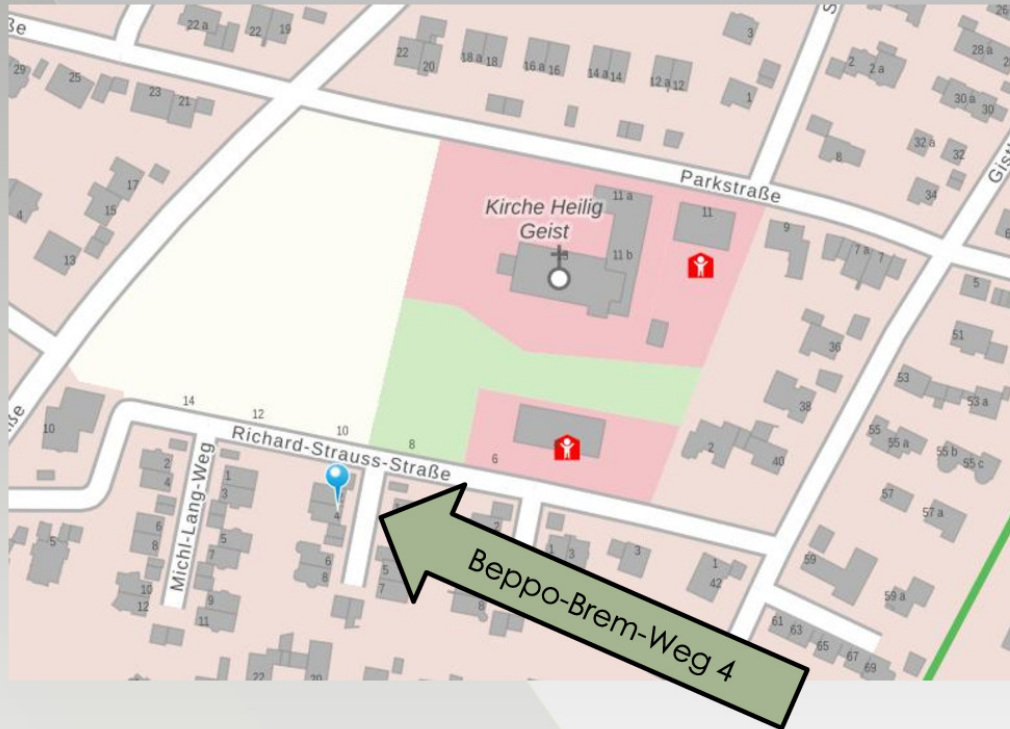
# Exposé - Grundrisse

## Lage



# Exposé - Grundrisse

## Lage und Grundstück



# Exposé - Grundrisse

## Lage und Grundstück



# Exposé - Grundrisse

## Überblick

### Objekttyp - Grundinformationen

**Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Bj. 1997, Ost-, Süd- und Westausrichtung**, sehr gepflegt, Kellergeschoss in Wohnraumqualität, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – Wfl. 192 m<sup>2</sup> zzgl. 66 m<sup>2</sup> Fläche Kellergeschoss  
Schöner Garten, teils überdachte Terrasse, großer Hobbyraum, Kaminanschluss, große Doppelgarage, Balkon, Regenwasserzisterne, Geothermieanschluss vorhanden, Glasfaseranschluss vorhanden.  
Das Bad im Dachgeschoss ist komplett - inkl. Verputzarbeiten – vorbereitet. Es muss nur ausgebaut werden. Alle Küchenanschlüsse im Dachgeschoss vorhanden.

### Erdgeschoss 68,91 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	10,08
WC	2,35
Küche	10,50
Wohnen	39,85
Terrasse überdacht ca. 3,5m*3,5m*0,5	6,13
Gesamt	68,91

### Obergeschoss 67,13 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	5,42
Bad	9,58
Schlafzimmer	19,74
Zimmer 1	12,30
Zimmer 2	15,38
Balkon 1/2	4,71
Gesamt	67,13

### Dachgeschoss 56,40 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Studio (mit vorbereiteter Küche)	47,00
Bad	9,40
Gesamt	56,40

# Exposé - Grundrisse

## Überblick

<b>Kellergeschoss</b> 65,85 m <sup>2</sup>	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
	Hobbyraum – verputzt, HK vorhanden	34,43
	Flur	7,36
	Heizraum	9,95
	Waschküche	9,35
	Keller	4,76
	Gesamt	65,85
<b>Grundstück</b>	Schön eingewachsenes Grundstück, knapp 400 m <sup>2</sup> , Nachweis der exakten Fläche über Grundbuchauszug	
<b>Garage- Stellplatz</b>	1 Doppel-Garage, davor 2 Stellplätze (bed. Nutzbarkeit)	
<b>Baujahr</b>	1997 Beste Bauqualität – umfangreiches Fotomaterial aus der Bauzeit vorhanden	
<b>Fußböden</b>	Buche-Massivholzparkett, Fliesen (Bäder, Küche), Eingang und Treppe: Granit, OG teils Eichenparkett	
<b>Fenster</b>	Isolierverglasung	
<b>Bäder</b>	Schön, gemäß Baujahr	
<b>Heizung/ Warmwasser</b>	Heizanlage: Gas-Zentralheizung mit Radiatorenheizkörpern in ausreichender Größe, ein Geothermieanschluss liegt aber schon im Haus.	
<b>Kaminanschluss</b>	Anschluss für Kamin vorhanden. Bisher ungenutzt	
<b>Glasfaseranschluss</b>	vorhanden	
<b>Energieausweis</b>	Endenergieverbrauch des Gebäudes: 110,66 kWh/m <sup>2</sup> *a - Klassifizierung: D -	
<b>Objektzustand</b>	Sehr guter und sehr gepflegter Zustand, Ausbau des Bads im Dachgeschoss ist komplett vorbereitet	
<b>Kaufpreis</b>	2.180.000,-- €	
<b>Kontakt</b>		

# Exposé - Grundrisse

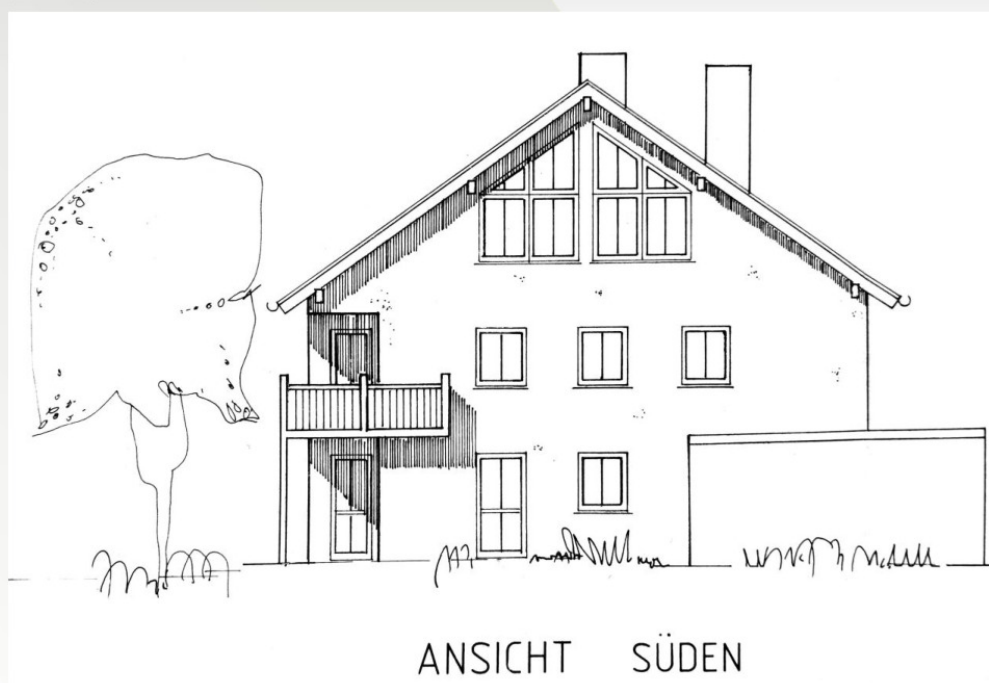
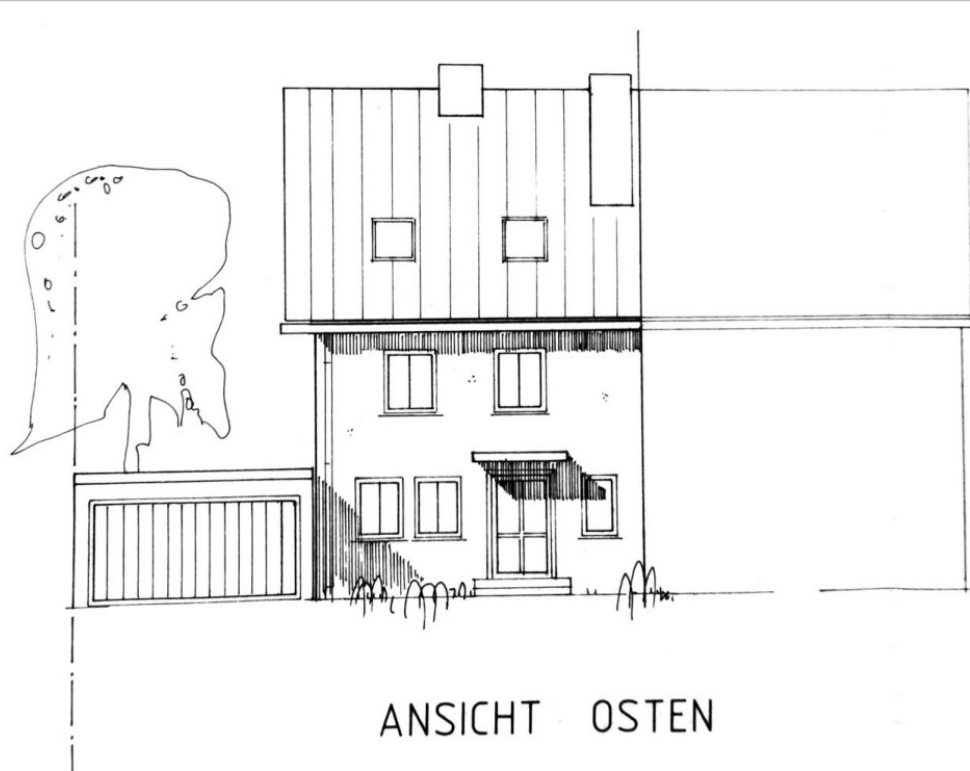
## Überblick

### Entfernungen

	erreichbar in ...
<b>Bahnhof Pullach</b>	6 Minuten, 0,5 km
<b>München HBF</b>	20 Minuten, 11,5 km
<b>München HBF</b>	S7, 26 Minuten
<b>Flughafen München</b>	46 Minuten, 65 km
<b>Starnberg</b>	22 Minuten, 20,4 km
<b>Schulen/ KiTa</b>	Grundschule: Pullach 0,6 km entfernt Mittelschule: Pullach 0,5 km entfernt Gymnasium: Pullach 0,8 km entfernt Realschule: Pullach 0,8 km entfernt Kindergarten/ KiTa: 150 m entfernt
Frei ab sofort	

# Exposé - Grundrisse

## Ansichten



# Exposé - Grundrisse

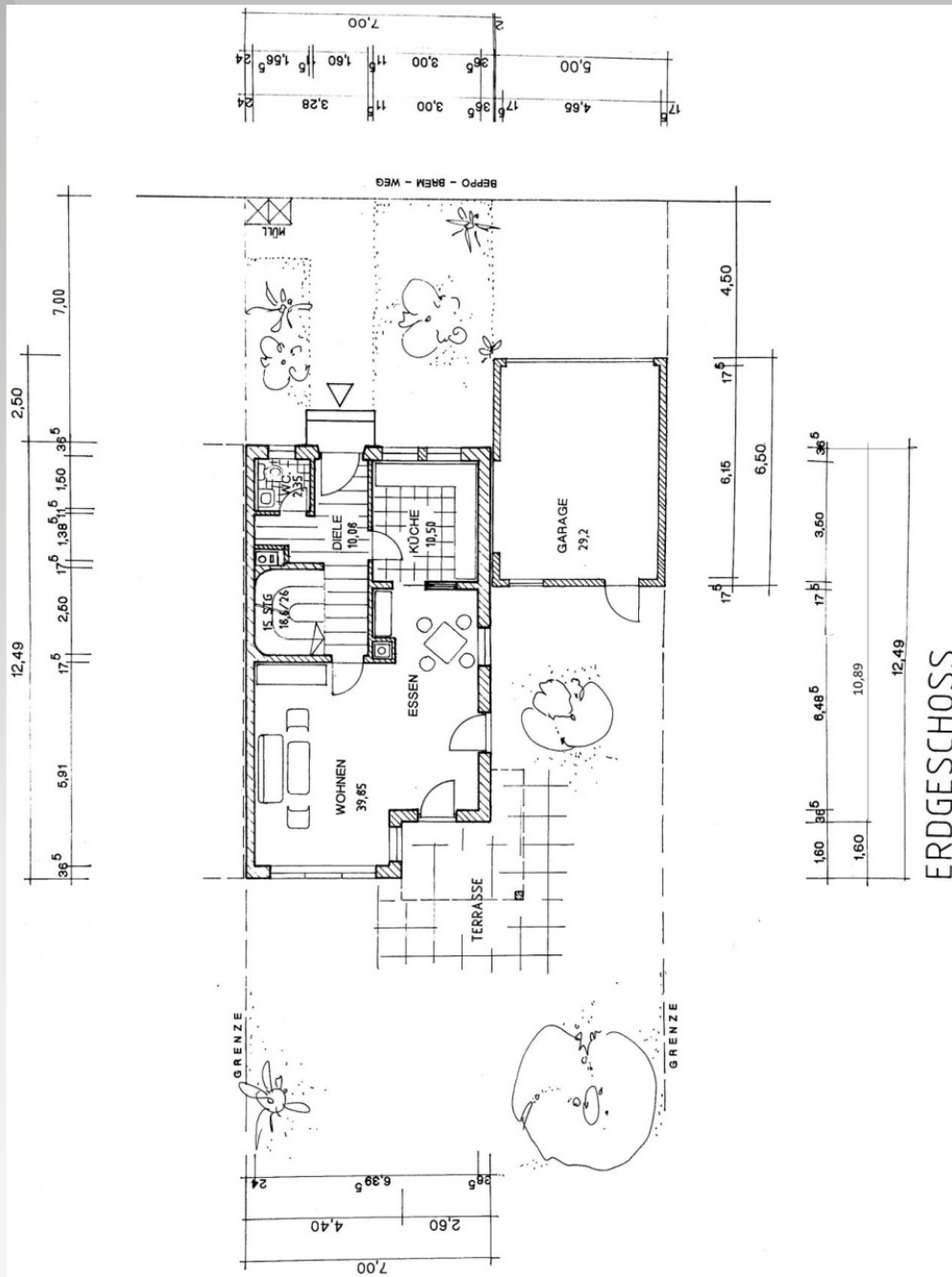
## Ansichten



		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	<b>Flur</b>	10,08		
	<b>WC</b>	2,35		
	<b>Küche</b>	10,50		
	<b>Wohnen</b>	39,85		
	<b>Terrasse teils überdacht ca. 3,5m*3,50m*0,5</b>	6,13	68,91	
<b>OG</b>	<b>Flur</b>	5,42		
	<b>Bad</b>	9,58		
	<b>Schlafzimmer</b>	19,74		
	<b>Zimmer 1</b>	12,3		
	<b>Zimmer 2</b>	15,38		
	<b>Balkon 1/2</b>	4,71	67,13	
<b>DG</b>	<b>Studio (mit vorber. Küche)</b>	47,00		
	<b>Bad</b>	9,40	56,40	
				<b>Summe Wfl.</b>
				<b>192,44</b>
<b>KG</b>	<b>Flur</b>	7,36		
	<b>Hobbyraum</b>	34,43		
	<b>Heizraum</b>	9,95		
	<b>Waschküche</b>	9,35		
	<b>Keller</b>	4,76	65,85	

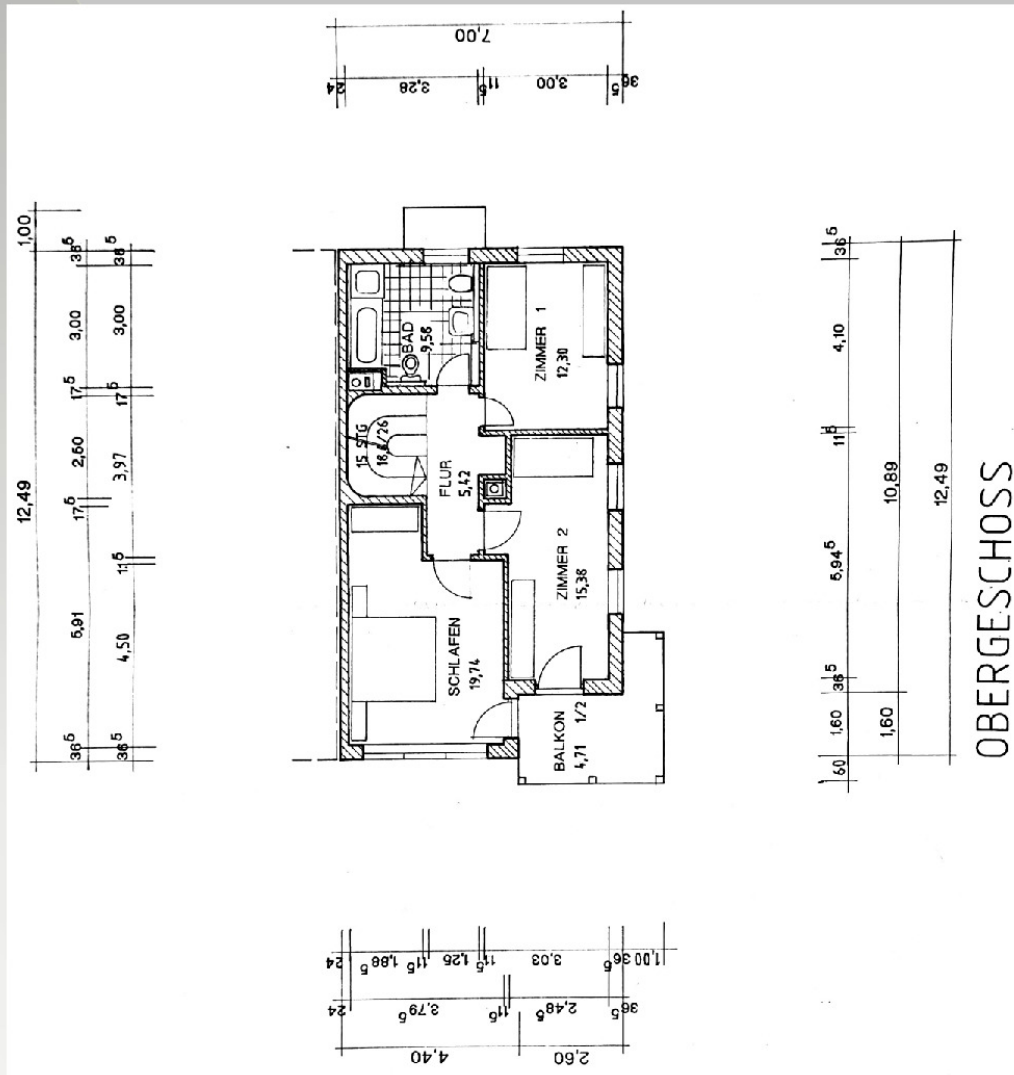
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

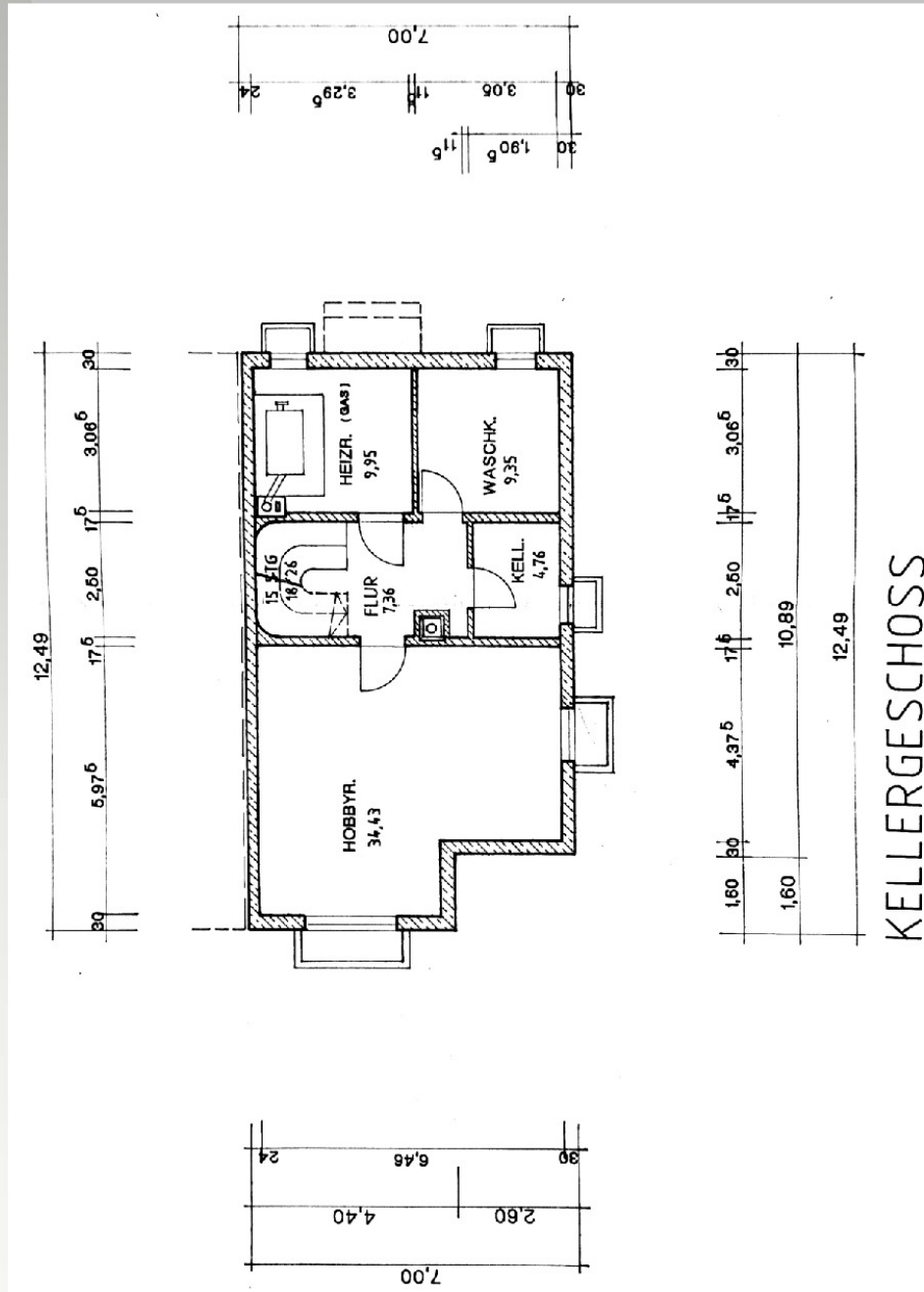
## Grundriss Obergeschoss





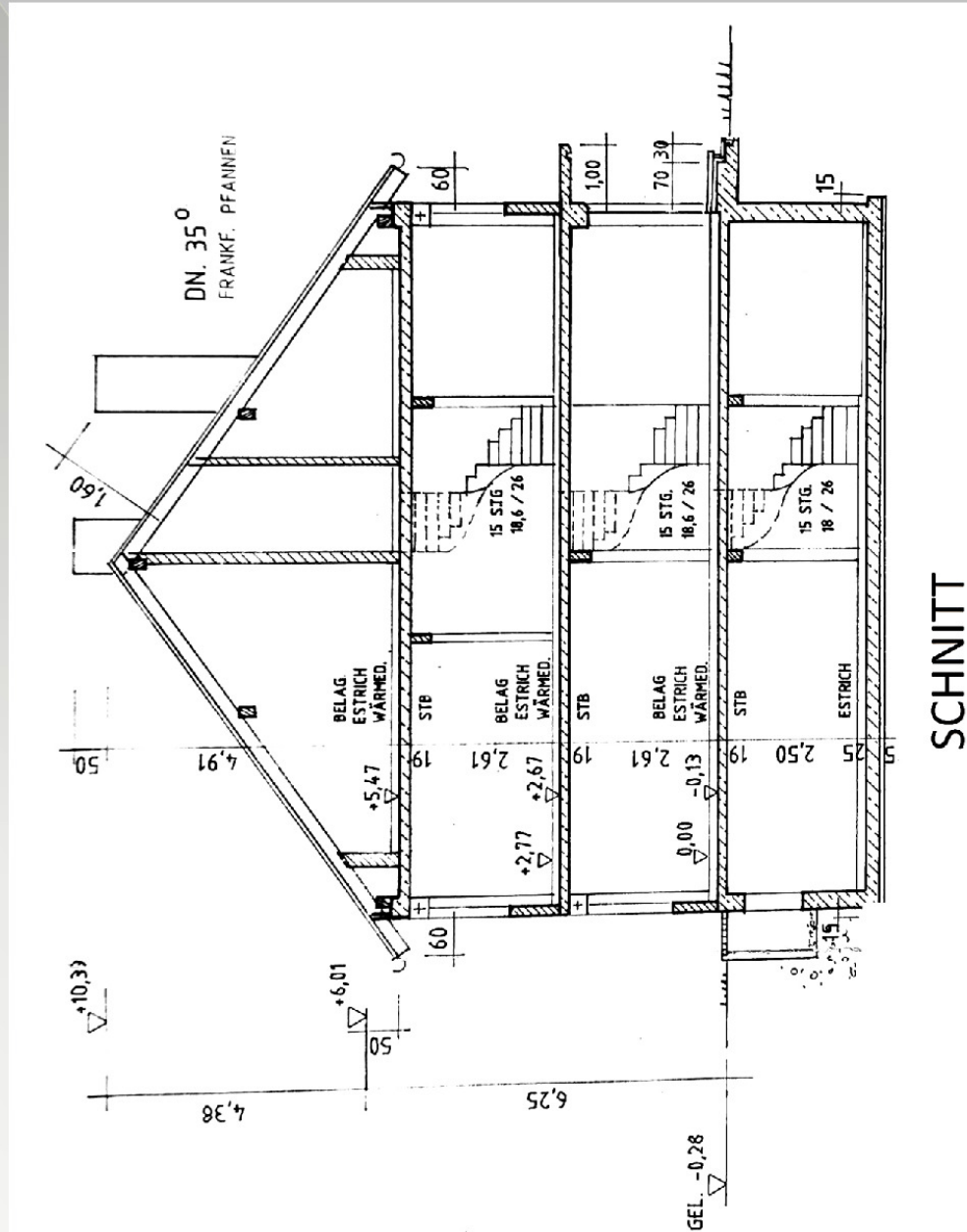
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Schnitt



# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

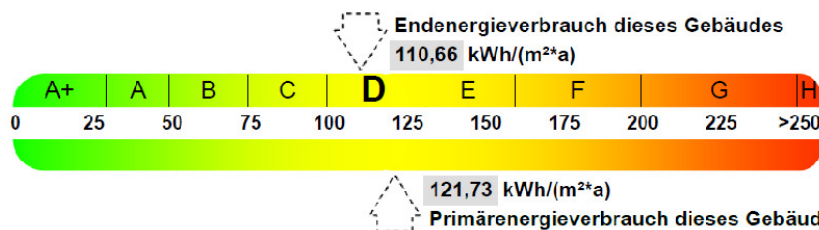
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2024-005320419  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt: am...“)

3

#### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,56 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



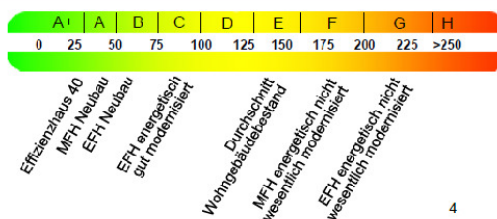
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

110,66  
kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2020	31.05.2023	Erdgas	1,10	88252,25	15885,41	72366,85	0,97

#### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch 1. Erstanstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



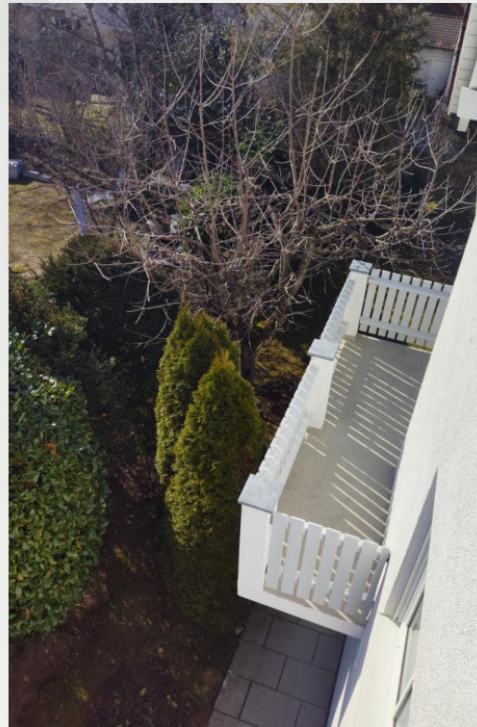
# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansichten



# Exposé - Grundrisse

## Außenansicht



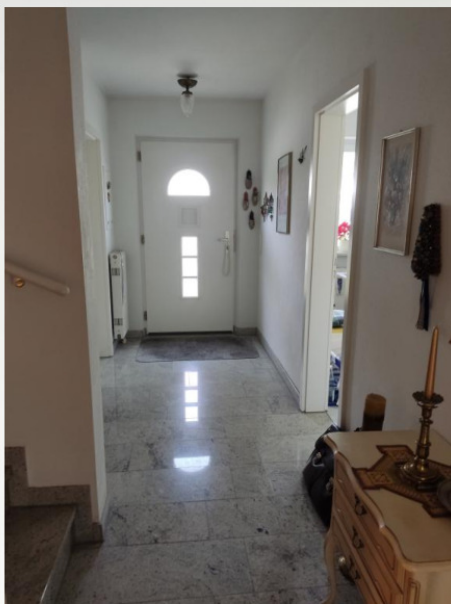
# Exposé - Grundrisse

## Außenansicht – Dach



# Exposé - Grundrisse

## Eingang/ Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss Zimmer 1



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon



# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss Zimmer 3 mit  
Zugang zum Balkon



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss Balkon zu Zimmer 2 und 3



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss Bad



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss/ Blick



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

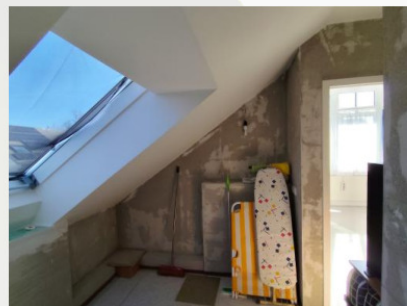
## Dachgeschoss



Vorbereitung  
für Küche.  
Anschlüsse  
vorhanden

# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss – Bad  
komplett vorbereitet



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss

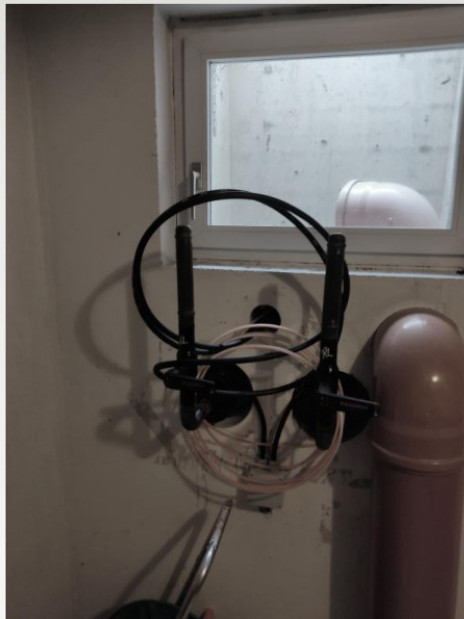


## Große Waschküche



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss - Technik



Geothermieanschluss  
und Glasfaserkabel  
bereits im Haus.



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss Hobbyraum



Hobbyraum in Wohnraumqualität verputzt, große Fenster, Heizung.  
Zusätzlich: Speisekammer im Keller

# Exposé - Anhänge

1.

# Bestlage vor den Toren Münchens Beppo-Brem-Weg 4, 82049 Pullach

Frei ab sofort

Großzügige Doppelhaushälfte, Bj. 1997 in  
perfektem Umfeld und bester  
O-S-W-Ausrichtung. Top Bauqualität.

KP 2.180.000,-- €

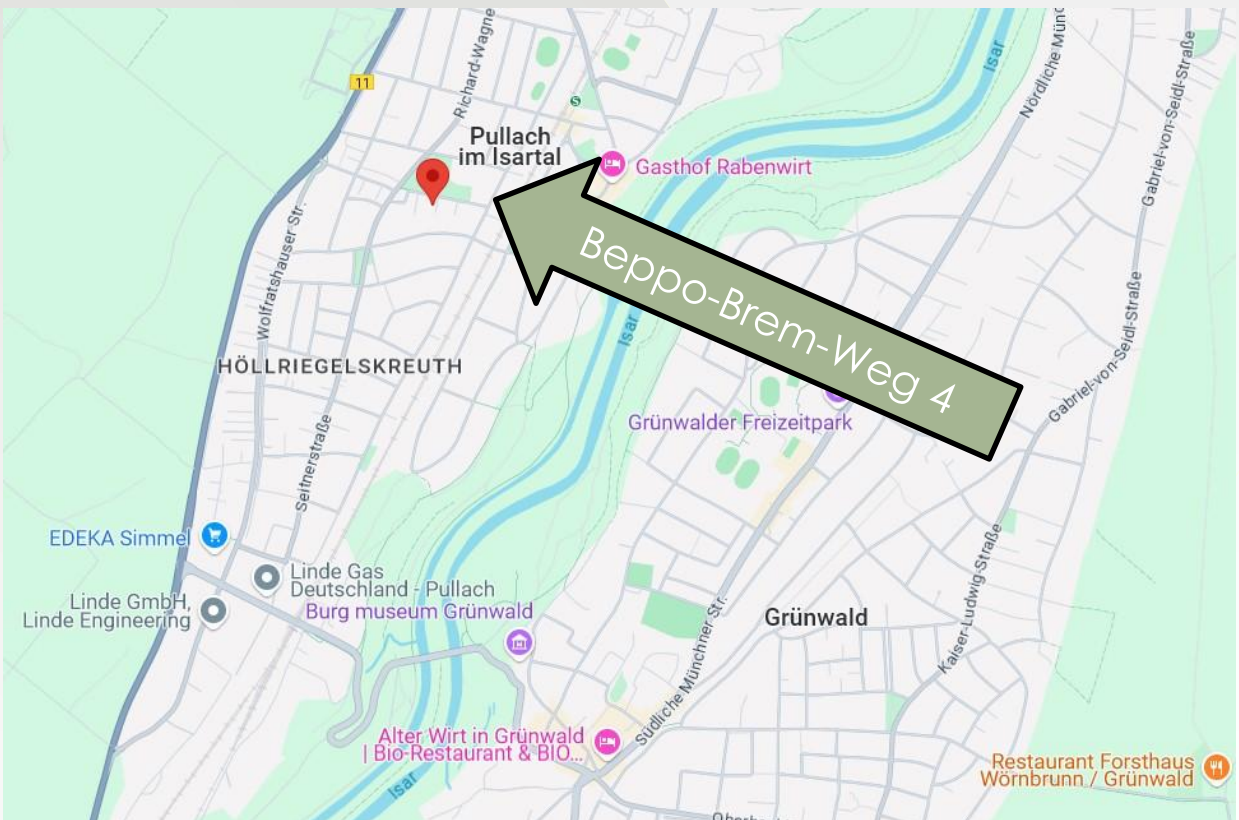
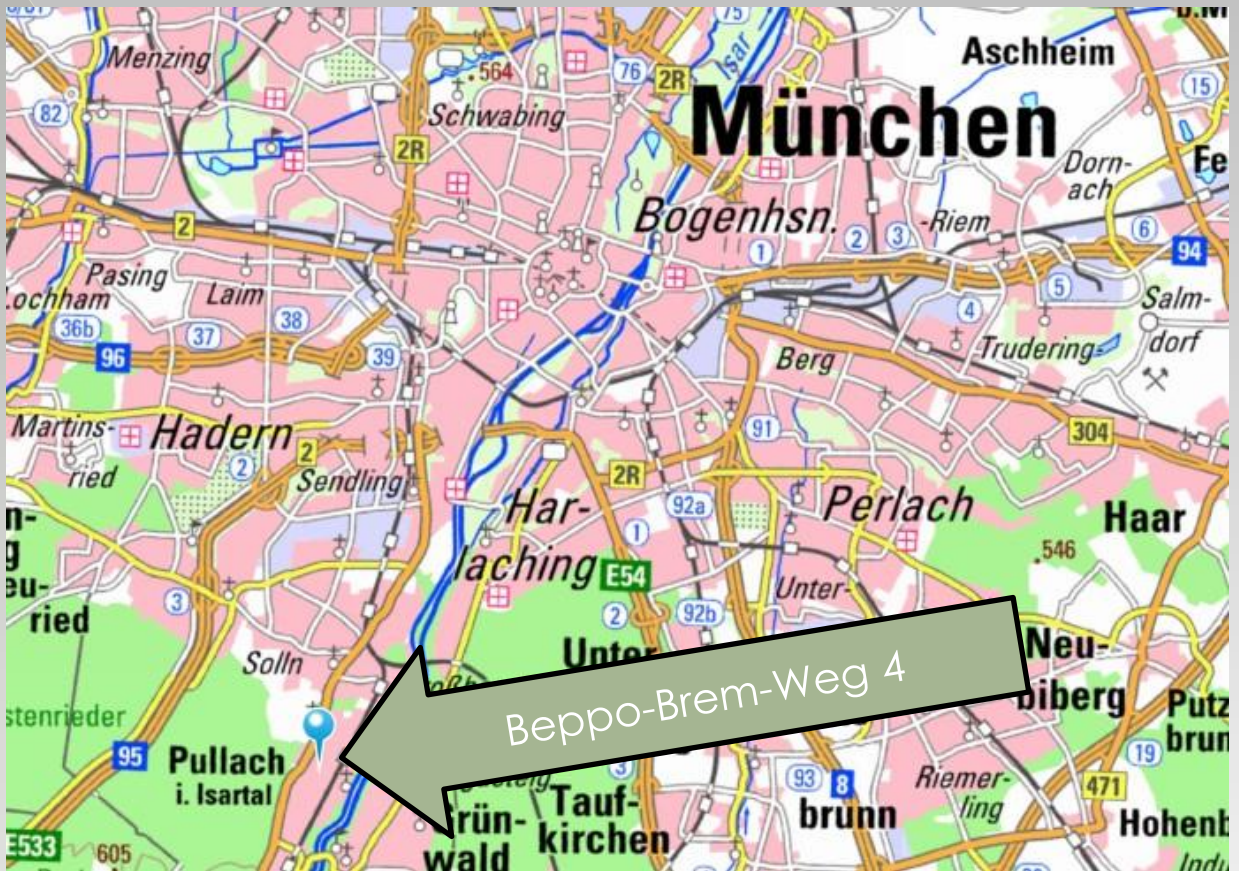
**Grundstück ca. 400 m<sup>2</sup>**

**Wfl. ca. 192 m<sup>2</sup>**

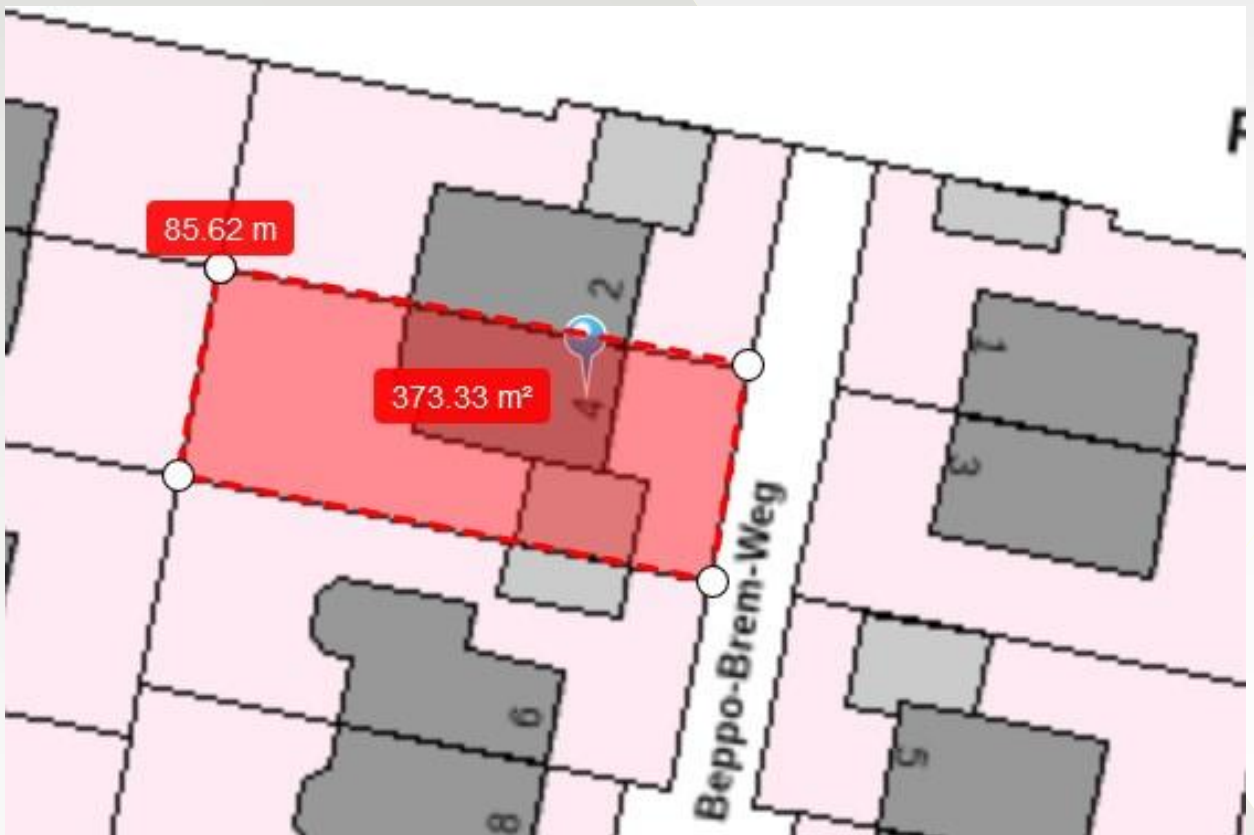
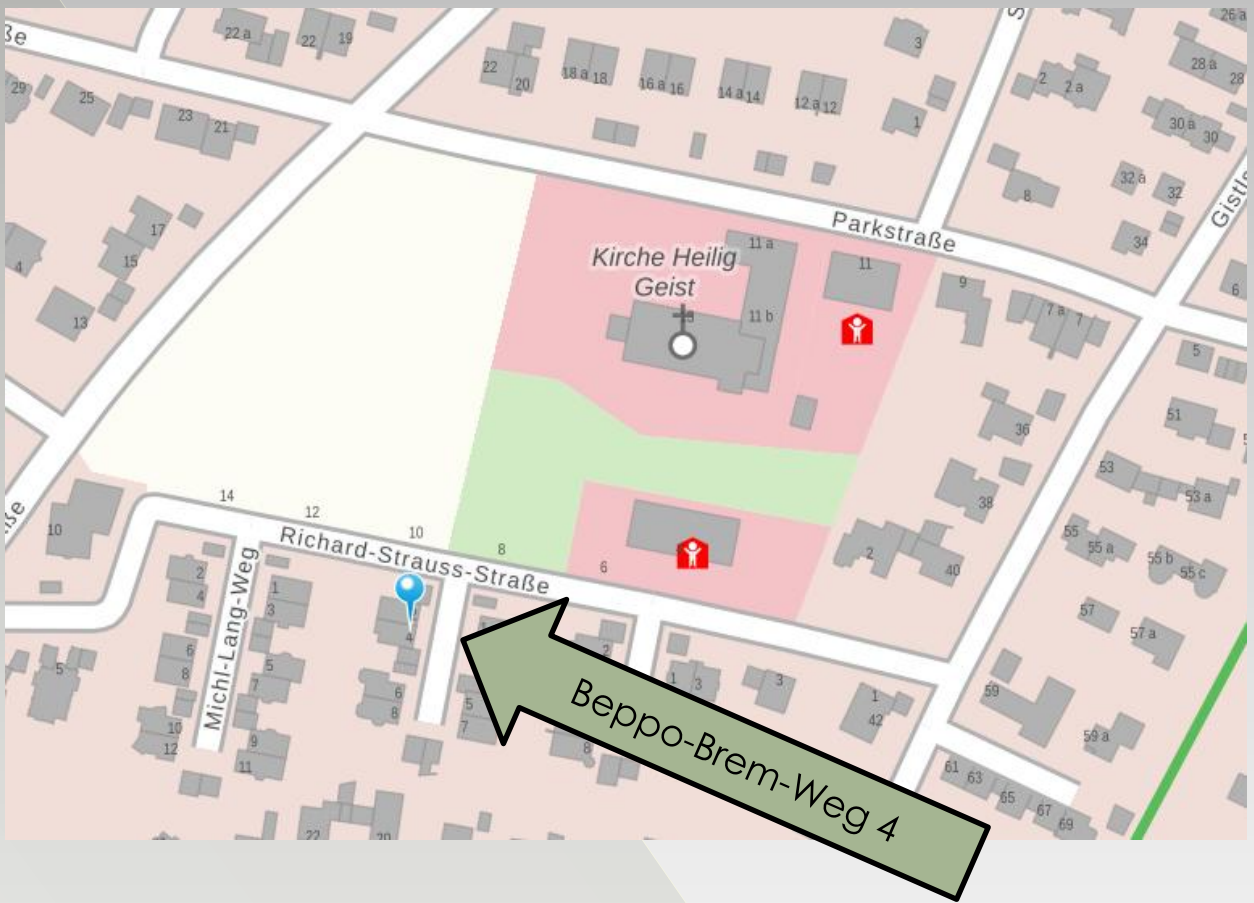
**KG (mit hochwertigem Hobbyraum 37m<sup>2</sup>) ca. 66 m<sup>2</sup>**



# Lage



# Lage und Grundstück



# Lage und Grundstück



# Überblick

## Objekttyp - Grundinformationen

**Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Bj. 1997, Ost-, Süd- und Westausrichtung**, sehr gepflegt, Kellergeschoss in Wohnraumqualität, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – Wfl. 192 m<sup>2</sup> zzgl. 66 m<sup>2</sup> Fläche Kellergeschoss  
Schöner Garten, teils überdachte Terrasse, großer Hobbyraum, Kaminanschluss, große Doppelgarage, Balkon, Regenwasserzisterne, Geothermieanschluss vorhanden, Glasfaseranschluss vorhanden.  
Das Bad im Dachgeschoss ist komplett - inkl. Verputzarbeiten – vorbereitet. Es muss nur ausgebaut werden. Alle Küchenanschlüsse im Dachgeschoss vorhanden.

## Erdgeschoss 68,91 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	10,08
WC	2,35
Küche	10,50
Wohnen	39,85
Terrasse überdacht ca. 3,5m*3,5m*0,5	6,13
Gesamt	68,91

## Obergeschoss 67,13 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	5,42
Bad	9,58
Schlafzimmer	19,74
Zimmer 1	12,30
Zimmer 2	15,38
Balkon 1/2	4,71
Gesamt	67,13

## Dachgeschoss 56,40 m<sup>2</sup>

Raum	Fläche m <sup>2</sup>
Studio (mit vorbereiteter Küche)	47,00
Bad	9,40
Gesamt	56,40

# Überblick

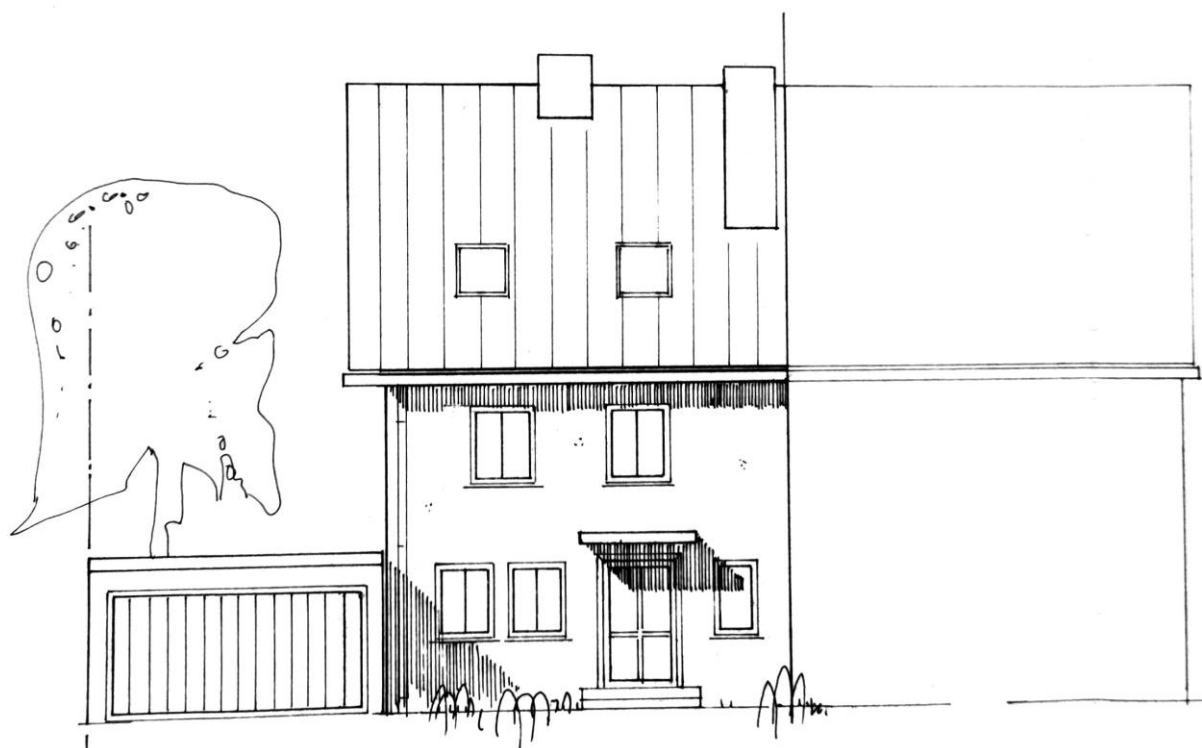
<b>Kellergeschoss</b> 65,85 m <sup>2</sup>	<b>Raum</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
	Hobbyraum – verputzt, HK vorhanden	34,43
	Flur	7,36
	Heizraum	9,95
	Waschküche	9,35
	Keller	4,76
	Gesamt	65,85
<b>Grundstück</b>	Schön eingewachsenes Grundstück, knapp 400 m <sup>2</sup> , Nachweis der exakten Fläche über Grundbuchauszug	
<b>Garage- Stellplatz</b>	1 Doppel-Garage, davor 2 Stellplätze (bed. Nutzbarkeit)	
<b>Baujahr</b>	1997 Beste Bauqualität – umfangreiches Fotomaterial aus der Bauzeit vorhanden	
<b>Fußböden</b>	Buche-Massivholzparkett, Fliesen (Bäder, Küche), Eingang und Treppe: Granit, OG teils Eichenparkett	
<b>Fenster</b>	Isolierverglasung	
<b>Bäder</b>	Schön, gemäß Baujahr	
<b>Heizung/ Warmwasser</b>	Heizanlage: Gas-Zentralheizung mit Radiatorenheizkörpern in ausreichender Größe, ein Geothermieanschluss liegt aber schon im Haus.	
<b>Kaminanschluss</b>	Anschluss für Kamin vorhanden. Bisher ungenutzt	
<b>Glasfaseranschluss</b>	vorhanden	
<b>Energieausweis</b>	Endenergieverbrauch des Gebäudes: 110,66 kWh/m <sup>2</sup> *a - Klassifizierung: D -	
<b>Objektzustand</b>	Sehr guter und sehr gepflegter Zustand, Ausbau des Bads im Dachgeschoss ist komplett vorbereitet	
<b>Kaufpreis</b>	2.180.000,-- €	
<b>Kontakt</b>		

# Überblick

## Entfernungen

	<b>erreichbar in ...</b>
<b>Bahnhof Pullach</b>	6 Minuten, 0,5 km
<b>München HBF</b>	20 Minuten, 11,5 km
<b>München HBF</b>	S7, 26 Minuten
<b>Flughafen München</b>	46 Minuten, 65 km
<b>Starnberg</b>	22 Minuten, 20,4 km
<b>Schulen/ KiTa</b>	Grundschule: Pullach 0,6 km entfernt Mittelschule: Pullach 0,5 km entfernt Gymnasium: Pullach 0,8 km entfernt Realschule: Pullach 0,8 km entfernt Kindergarten/ KiTa: 150 m entfernt
<b>Frei ab sofort</b>	

# Ansichten

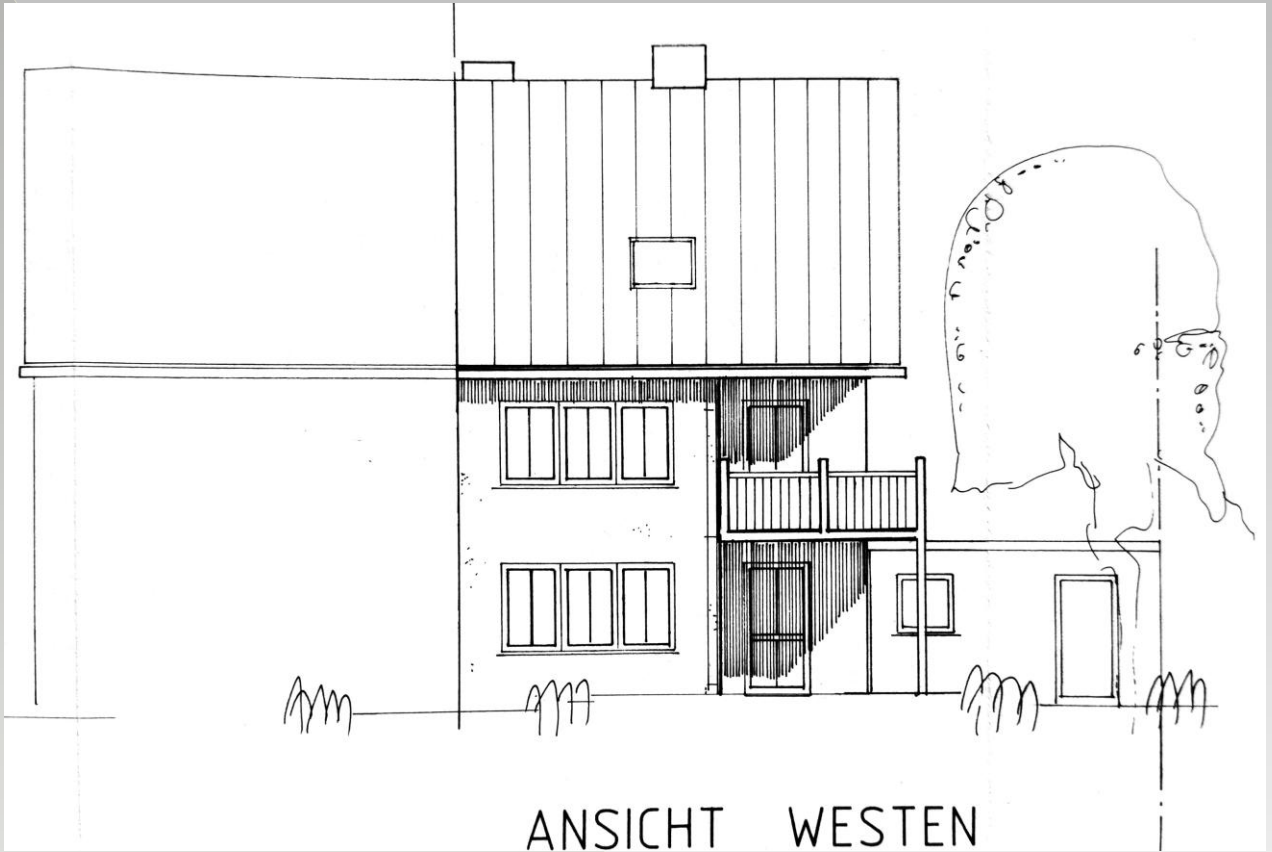


ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

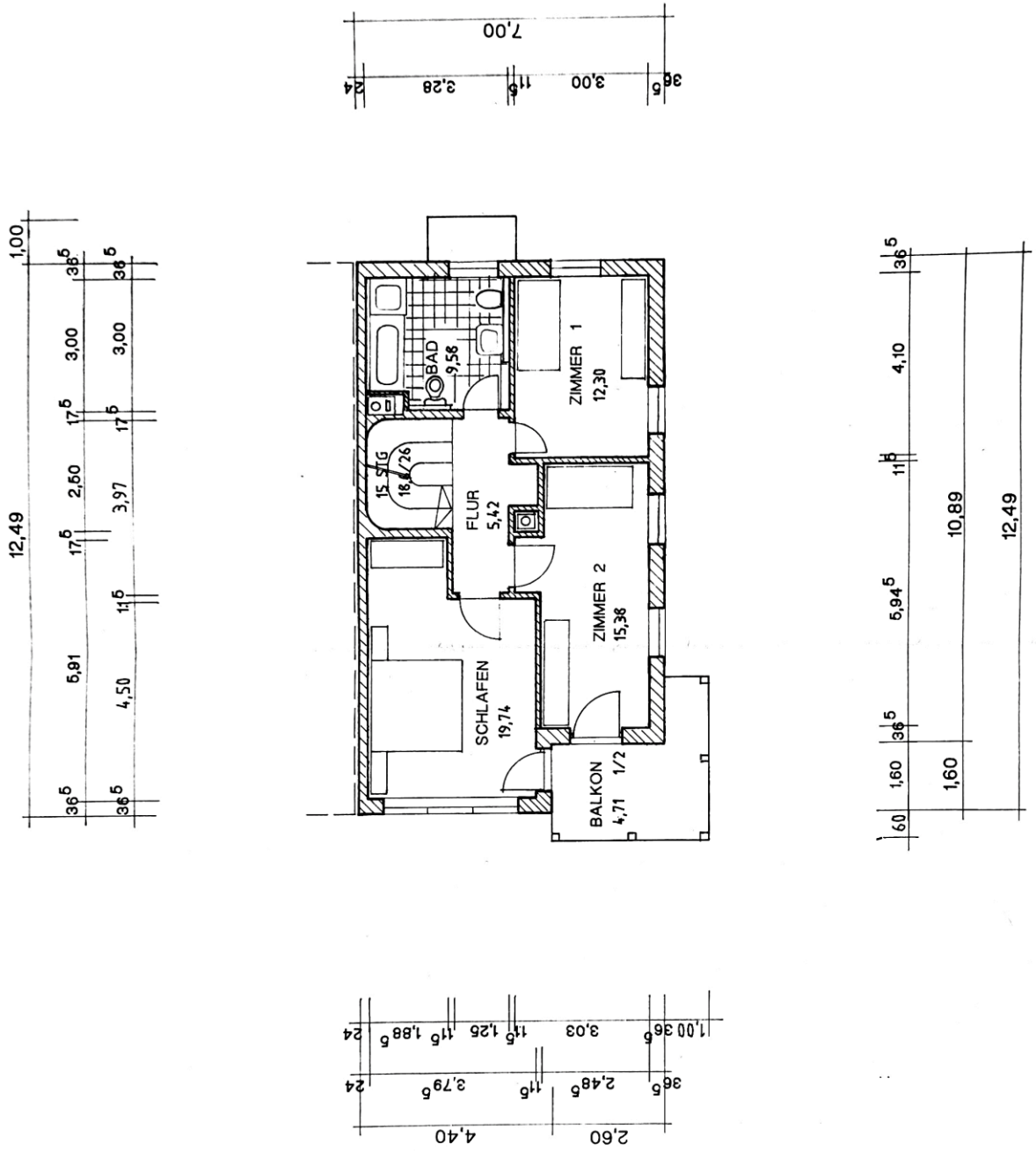
# Ansichten



		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	Flur	10,08		
	WC	2,35		
	Küche	10,50		
	Wohnen	39,85		
	Terrasse teils überdacht ca. 3,5m*3,50m*0,5	6,13	68,91	
<b>OG</b>	Flur	5,42		
	Bad	9,58		
	Schlafzimmer	19,74		
	Zimmer 1	12,3		
	Zimmer 2	15,38		
	Balkon 1/2	4,71	67,13	
<b>DG</b>	Studio (mit vorber. Küche)	47,00		
	Bad	9,40	56,40	
				<b>Summe Wfl. 192,44</b>
<b>KG</b>	Flur	7,36		
	Hobbyraum	34,43		
	Heizraum	9,95		
	Waschküche	9,35		
	Keller	4,76	65,85	

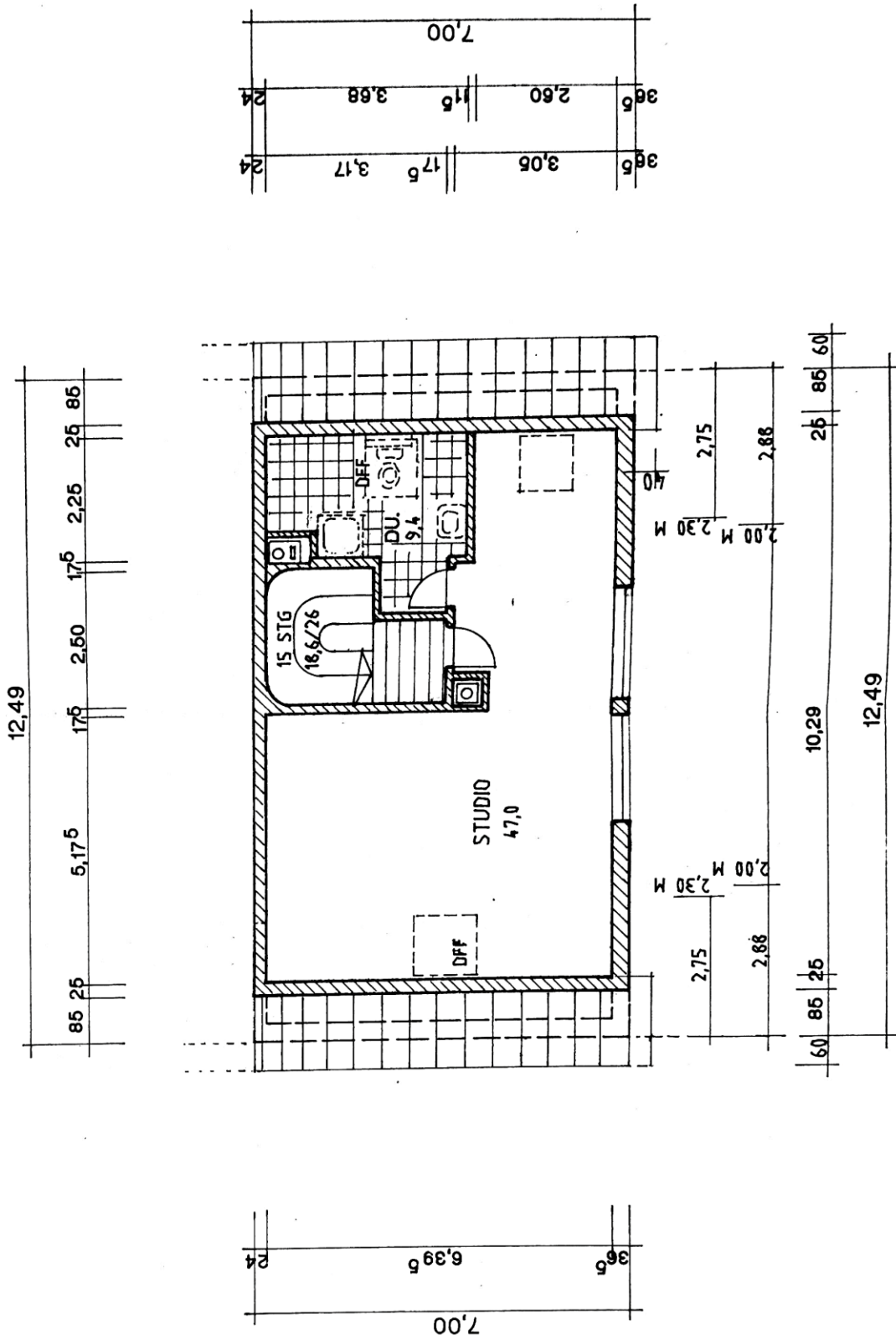


# Grundriss Obergeschoss



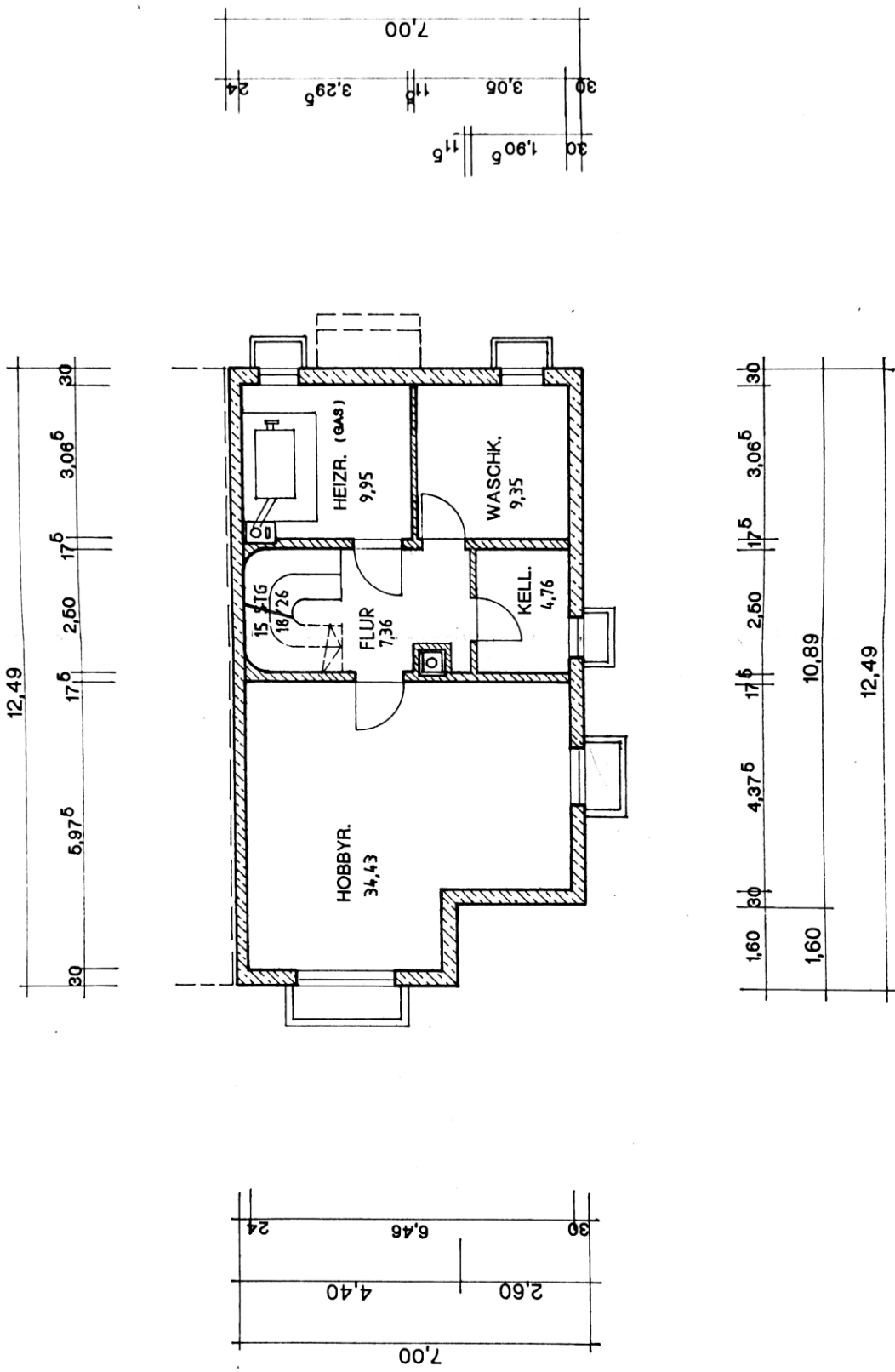
OBERGESCHOSS

# Grundriss Dachgeschoss



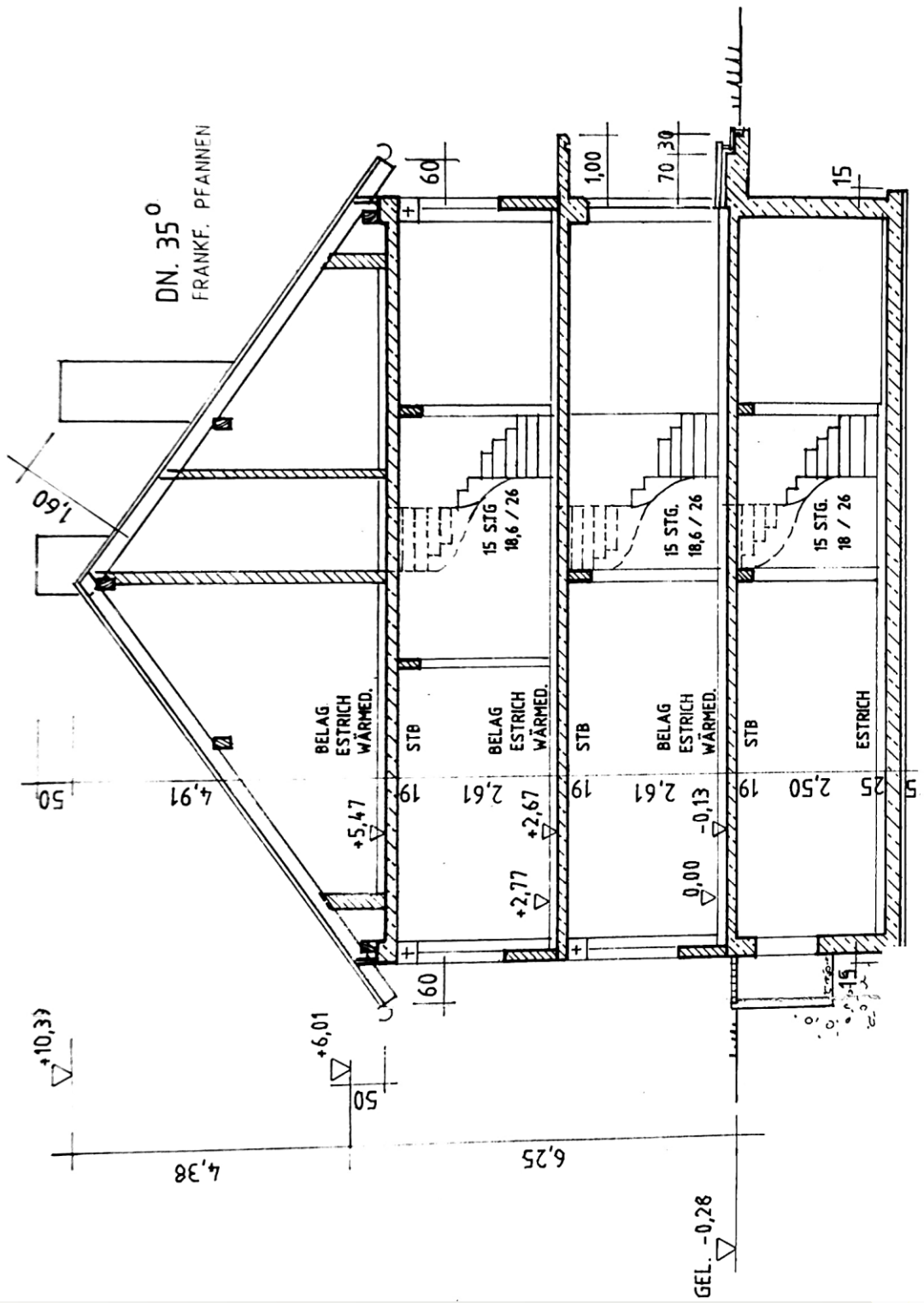
DACHGESCHOSS

# Grundriss Kellergeschoss



KELLERGESCHOSS

# Schnitt



# SCHNITT

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2024-005320419

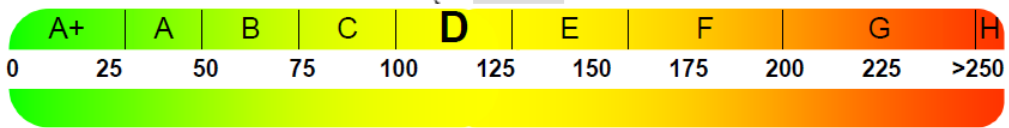
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **26,56** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**110,66 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



121,73 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

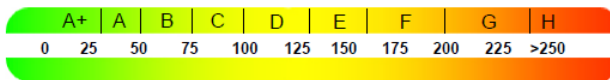
110,66

kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2020	31.05.2023	Erdgas	1,10	88252,25	15885,41	72366,85	0,97

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# Außenansichten



# Außenansichten



# Außenansichten



# Außenansichten



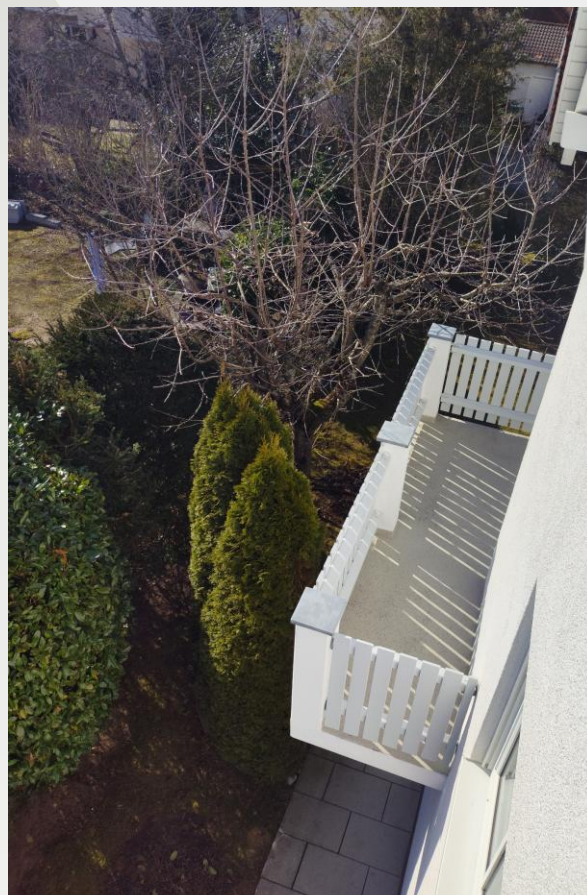
# Außenansichten



# Außenansichten



# Außenansichten



# Außenansicht



# Außenansicht – Dach



# Eingang/ Erdgeschoss



# Erdgeschoss



# Erdgeschoss



# Erdgeschoss



# Erdgeschoss





## Obergeschoss Zimmer 1



# Obergeschoss Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon



# Obergeschoss Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon



# Obergeschoss Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon



# Obergeschoss Balkon zu Zimmer 2 und 3



# Obergeschoss Bad



# Obergeschoss/ Blick



# Dachgeschoss



# Dachgeschoss



Vorbereitung  
für Küche.  
Anschlüsse  
vorhanden

# Dachgeschoss – Bad komplett vorbereitet



# Kellergeschoss



## Große Waschküche



# Kellergeschoss - Technik



Geothermieanschluss  
und Glasfaserkabel  
bereits im Haus.



# Kellergeschoss Hobbyraum



Hobbyraum in Wohnraumqualität verputzt, große Fenster, Heizung.  
Zusätzlich: Speisekammer im Keller