

# Exposé

## Penthouse in Daisendorf

### Sonnenverwöhlte 3 Zimmer Penthouse-Wohnung mit großem Potenzial



Objekt-Nr. OM-374375

#### Penthouse

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Fr. König

Mühlhofer Straße 2  
88718 Daisendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	569 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Penthouse in Daisendorf bietet mit einer Wohnfläche von 86 m<sup>2</sup> und einer großzügigen sonnenverwöhnten Dachterrasse von 107 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Potenzial. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre zentrale Lage, Nähe zum Bodensee sowie die Möglichkeit, sie nach individuellen Wünschen zu renovieren und zu gestalten.

Ausstattung und Raumaufteilung:

- Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 107 m<sup>2</sup> – ein Highlight für Outdoor-Liebhaber mit Raum für Entspannung, Garten oder gesellige Abende
- Schlafzimmer: 2 – ideal für Paare, kleine Familien oder ein Homeoffice mit bereits erneuerten großen Fenstern für viel Tageslicht und Zugang zur Dachterrasse
- Wohnzimmer: Helles, offenes Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, viel Tageslicht und Zugang zur Dachterrasse. Zusätzlich schafft eine moderne Klimaanlage im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer auch an heißen Tagen ein angenehmes Wohnklima.
- Küche: Separater Küchenbereich mit Potenzial zur Modernisierung und Integration in den Wohnbereich
- 1 Bad (ohne WC) sowie ein separates WC – anpassbar nach individuellem Geschmack
- Renovierung: Böden, Wände und Sanitäreinrichtungen bieten Gestaltungsfreiheit für Ihre persönliche Note

Zusätzliche Highlights:

- Tiefgarage: Zur Wohnung gehört eine private Tiefgarage mit 2 Stellplätzen – ein seltenes und praktisches Extra. Von der Tiefgarage aus gelangt man bequem mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnung – ein komfortables Plus, das täglichen Luxus und barrierefreies Wohnen ermöglicht.
- Kellerraum: Eigener Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Klimaanlage: Das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sind mit modernen Klimaanlagen ausgestattet, die auch an heißen Tagen für angenehmes Wohnklima sorgen
- Fenster: Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern sind bereits erneuert
- Gebäude: Das Mehrfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein

## Ausstattung

Diese Wohnung präsentiert sich als charmante Gelegenheit für alle, die ihre eigenen Wohnräume verwirklichen möchten. Sie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – und genau darin liegt ihr besonderes Potenzial. Mit ein wenig Kreativität und Liebe zum Detail kann hier ein ganz persönliches Zuhause entstehen, das perfekt Ihren Stil widerspiegelt und langfristigen Wert bietet.

Die großzügige Dachterrasse und die exklusive private Tiefgarage mit 2 Stellplätzen machen diese Wohnung zu einem seltenen Angebot mit hohem Wohnwert und langfristigem Potenzial – ein seltenes Juwel für anspruchsvolle Käufer, die ihren Wohnraum verwirklichen möchten.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Daisendorf. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, eine Bäckerei und einen REWE Supermarkt. Auch ein Friseur ist ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Der Bodensee ist teilweise von der Dachterrasse erkennbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl



Neuer Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Eingang in die Wohnung



Blick in den Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Klimaanlage



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Privater Ausblick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Moderne Klimaanlage im Wz

# Exposé - Galerie



Rechts zum Essbereich



Blick in den Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick v. Wz in den Flur



Überall Zugang z. Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse fast Rundum



Ausblick mit teilw. Seeblick

# Exposé - Galerie



Privatsphäre mit Weitblick



Blick v. Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick v. Küche in Essbereich



Schöner Ausblick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Separates WC mit Tageslicht



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Ausgang aus der Wohnung



Kellerabtei

# Exposé - Galerie



Private Einfahrt in die TG

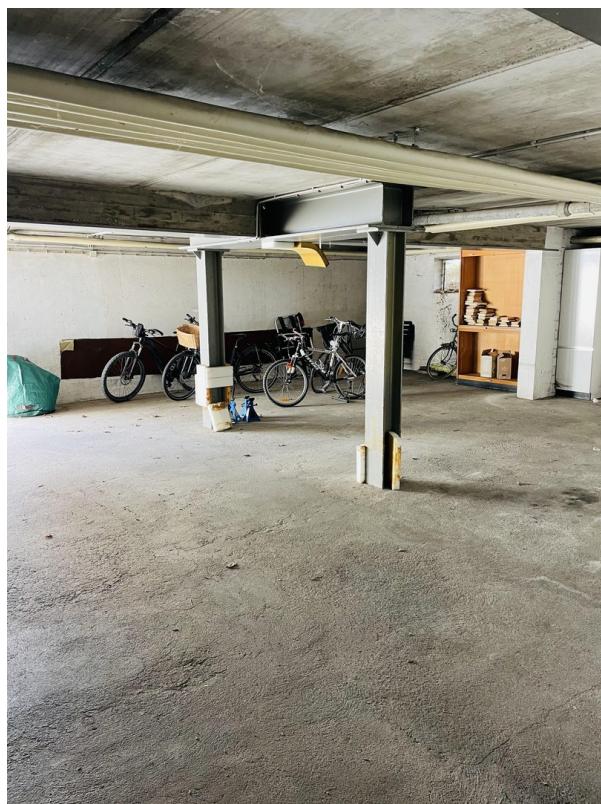


Viel Platz für 4 Autos

# Exposé - Galerie

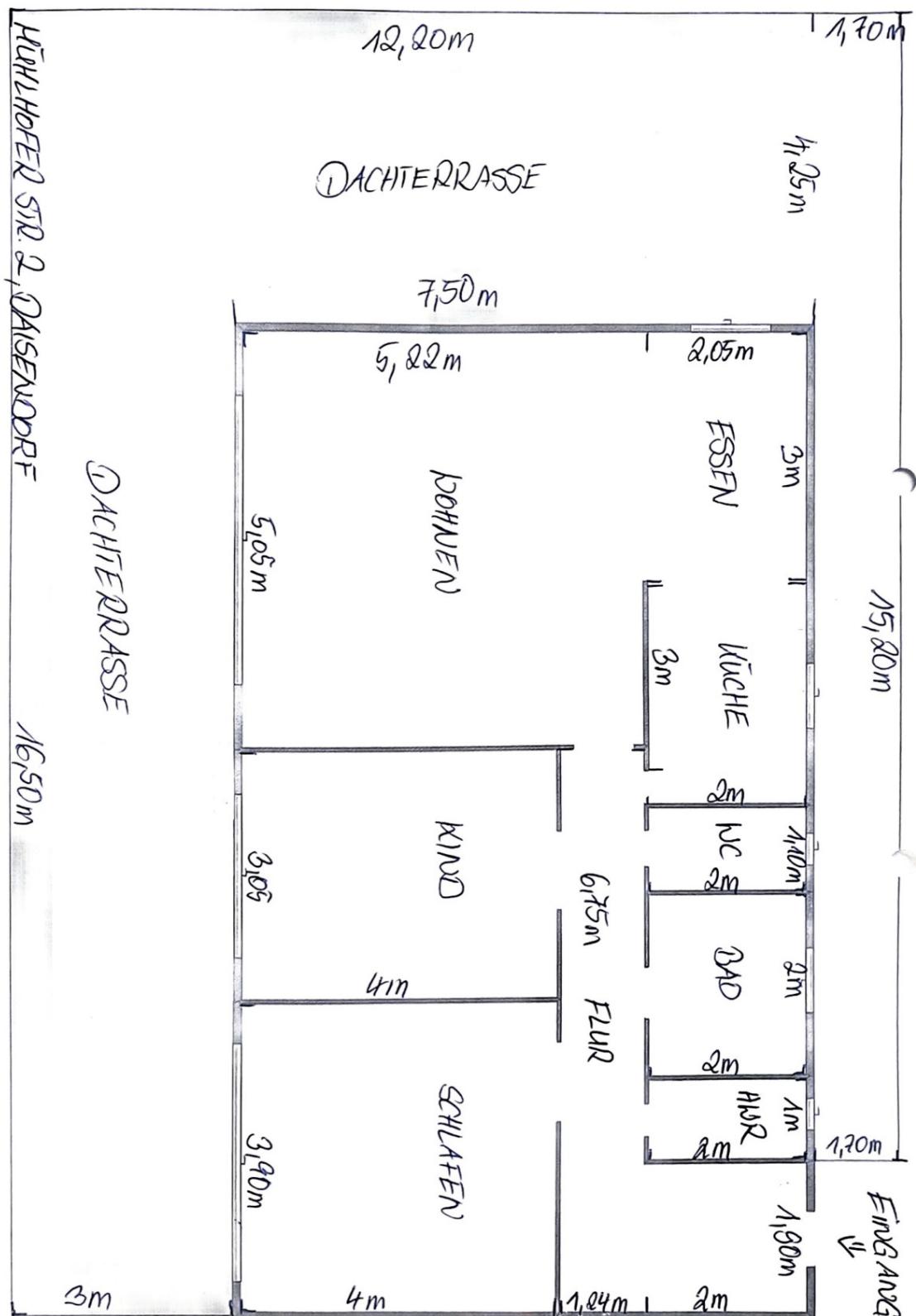


Komplette TG der Whg



4 Stellplätze

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis bis 2029
2. Expose

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

 **Minol**  
Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Mühlhofer Str. 2  
88718 Daisendorf**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **11.01.2029**

Registriernummer: **BW-2019-002461152**

<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	1970 / 1995	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1267,92 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Sonstiges	

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## 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 der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

## Aussteller

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

11.01.2019

Datum



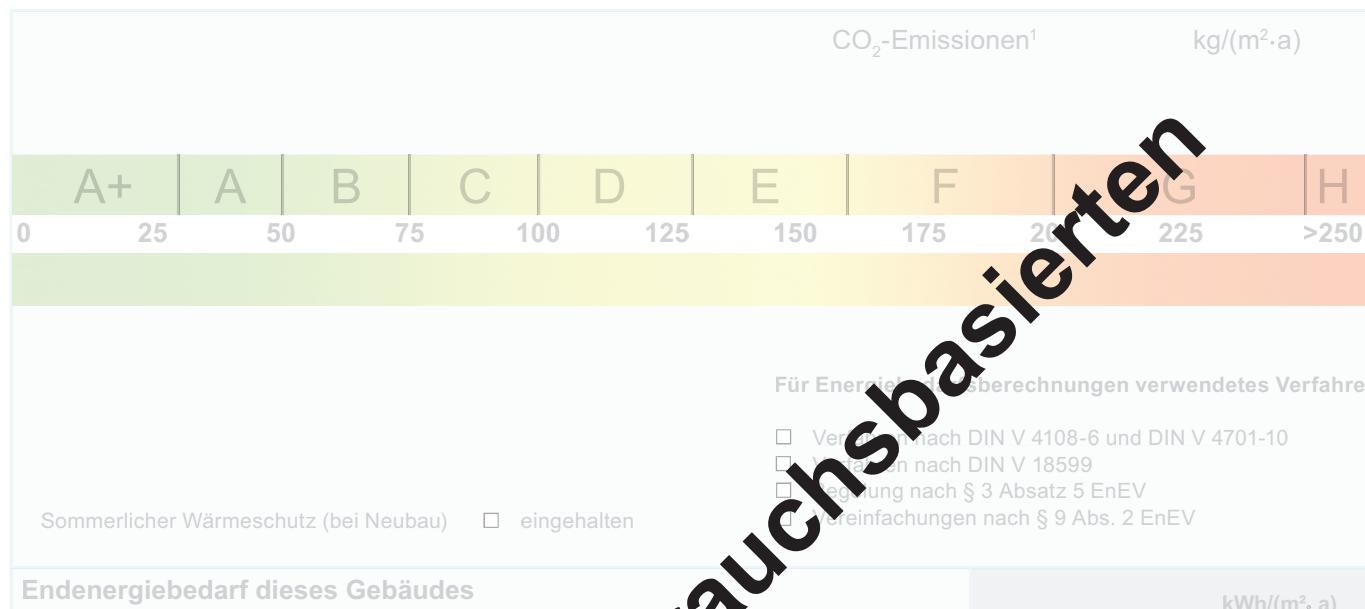
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf

### Registriernummer:



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

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

EnEV-Anforderungswert

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H_T$

EnEV-Anforderungswert  $H_T'$

### Angaben zum EEWärmeG<sup>3</sup>



### Ersatzmaßnahmen<sup>4</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um   % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

### Vergleichswerte EnEV-Energie<sup>5</sup>



Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_T'$ :

W/(m<sup>2</sup>·K)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

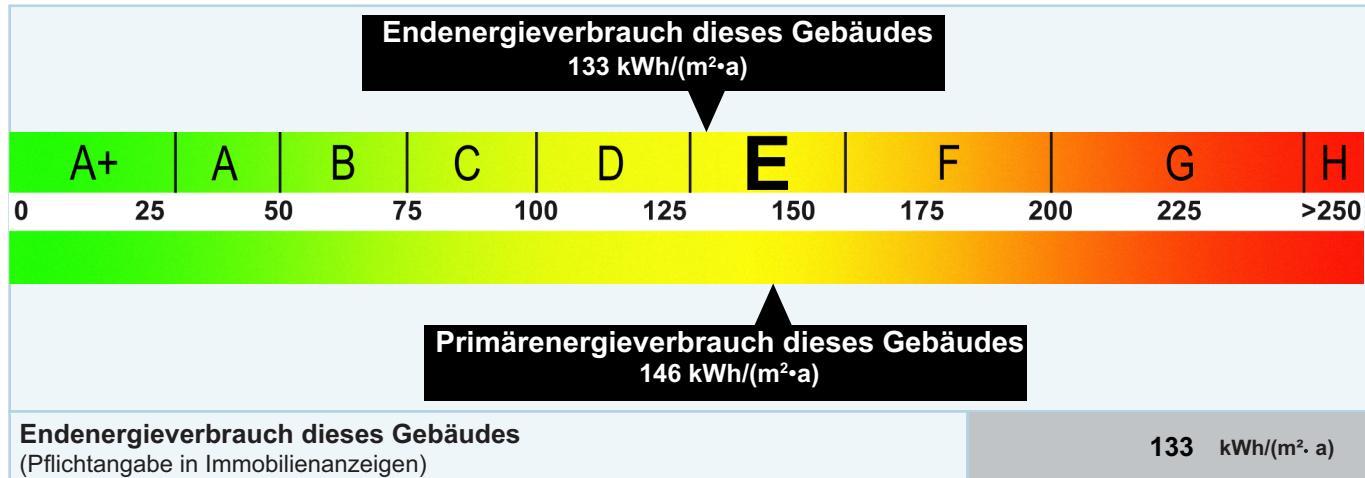
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>) freiwillige Angabe <sup>2</sup>) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV <sup>3</sup>) nur bei Neubau <sup>4</sup>) nur bei Neubau im Falle der Anwendung § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz <sup>5</sup>) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

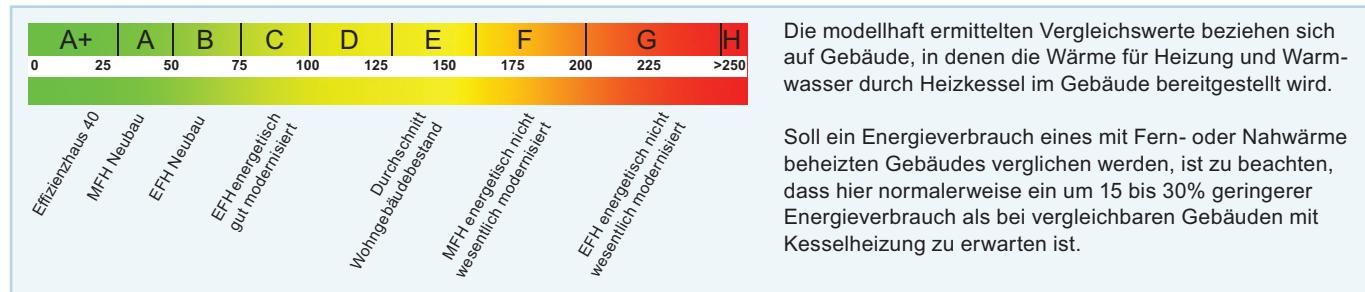
Registriernummer: **BW-2019-002461152**



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.06.14	31.05.15	Heizöl in Liter	1,1	158430	33761	124669	1,02
01.06.15	31.05.16	Heizöl in Liter	1,1	168000	27429	140571	1,03
01.06.16	31.05.17	Heizöl in Liter	1,1	176340	25324	151016	0,97
01.06.14	31.05.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.06.14	31.05.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.06.14	31.05.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

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

## Empfehlungen des Ausstellers

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: **BW-2019-002461152**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt					
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			<a href="http://www.bbsr-energieeinsparung.de">http://www.bbsr-energieeinsparung.de</a>		

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Erläuterungen

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1** Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1** Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

**Energiebedarf – Seite 2** Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf – Seite 2** Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energie Nutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen  $CO_2$ -Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2** Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2** Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

#### Berechnung Gebäudenutzfläche

Jahr	Tag	Gebäude-wohnfläche	Faktor (*1)		Gebäude-nutzfläche
1.	365	1056,60	x	1,20	=
2.	366	1056,60	x	1,20	=
3.	365	1056,60	x	1,20	=

#### Berechnung Kennwert Warmwasser

Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warm- wasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.	300,10	55	2,5	33761	27
2.	243,81	55	2,5	27429	22
3.	225,10	55	2,5	25324	20
		Ø			23

#### Leerstandszuschlag für Warmwasser

WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- standsfak- tor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*11)
86514	0,021	0	0

- 1.2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
2. generell 2,5
3. Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder  $Q = 20 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{Wohn}) \cdot A_{\text{Wohn}}$
4. Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>a).
5. Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
6. Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
7. Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
8. Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
9. Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
10. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

LG-NR. 091.632-0 Mühlhofer Str. 2, 88718 Daisendorf

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2** Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

**Endenergieverbrauch – Seite 3** Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3** Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3** Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3** Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

#### Berechnung Brennstoffmenge kWh

Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
15843,000	x	10,00 = 158430
16800,000	x	10,00 = 168000
17634,000	x	10,00 = 176340

#### Berechnung Kennwert Heizung

Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klimabereinigt) (*7)
124669	1,02	100
140571	1,03	114
151016	0,97	116
Ø 1,01	Ø	110

#### Kühlung

m <sup>2</sup> gek. Gebäudenutzfläche	Kennwert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	0

#### Leerstandszuschlag für Heizung

Energieverbrauch für Heizung über die Gesamtzeit in kWh (*12)	Leerstands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*14)
416256	0,013	0	0

#### Gesamt

Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsberücksichtigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*15)
133

Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längeren Leerstand

11. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate

12. Summe des Energieverbrauchs für Heizung

13. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längeren Leerstand

14. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate

15. Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung

16. m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>)

# Immobilien Exposé

---

## Penthouse in 88718 Daisendorf, Mühlhofer Str. 2



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint großzügiges Wohnen, lichtdurchflutete Räume und enormes Gestaltungspotenzial. Mit 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden 107 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl. Die ruhige und zentrale Lage in Nähe zum Bodensee rundet das Angebot ab.

## Ausstattung & Raumaufteilung

- Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 107 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Terrassenzugang
- Helles Wohn-/Esszimmer mit Klimaanlage und bodentiefen neuen Fenstern
- Fenster in Küche, Bad, WC, Abstellraum und Essbereich sind im Originalzustand und sollten modernisiert werden
- Separate Küche mit Einbauküche und Modernisierungspotenzial
- 1 Badezimmer mit Badewanne ohne WC
- 1 separates WC
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen
- Zentralheizung (Öl)

## Besondere Highlights

- 2 private Tiefgaragenstellplätze zur Alleinnutzung (seltenes Extra)
- Großzügiger Kellerraum
- Barrierefreier Zugang & Aufzug
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Hausmeisterservice
- Klimaanlagen im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Daisendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckerei, Friseur, Ärzte sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bodensee ist teilweise von der Dachterrasse sichtbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Objektdaten

<b>Objektart</b>	<b>ETW (Penthouse)</b>
<b>Etage</b>	3. Obergeschoss
<b>Nutzfläche</b>	107 m <sup>2</sup> (Dachterrasse)
<b>Wohnfläche</b>	86 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Zustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	1 + separates WC
<b>Heizart</b>	Zentralheizung (Öl)
<b>Energieverbrauch</b>	133 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieklasse</b>	E
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Parteien</b>	18

## Kaufpreis & Nebenkosten

- Kaufpreis: 320.000 €
- 2 Tiefgaragenstellplätze: 7.500 € pro Platz
- Hausgeld : 445 € monatlich, ab 01.10.2025
- Rücklagen : 124 € monatlich, ab 01.10.2025
- Übernahme: sofort möglich
- Maklerprovision: keine
- aktuelle Rücklagen Stand 31.12.2024: 102.263 €
- geplante Modernisierungen 2026: Fassadenanstrich (über Rücklage finanziert)
- kein Modernisierungsstau am Objekt



Fahrstuhl



Modernisiert 2018



Eingang Wohnung



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Wohnbereich



Wohnbereich



Blick in den Essbereich





Dachterrasse, Zugang von allen Zimmern



Ausblick





Eingang Wohnung

Kleiner Abstellraum



Kellerabteil



Einfahrt private Tiefgarage





Tiefgarage zur privaten Eigenutzung mit direktem Zugang

zum Fahrstuhl