

Exposé

Wohnung in Unterhaching München

Helle 3-Zimmer Wohnung 70 m2 München Unterhaching mit Balkon Erstbezug nach Vollrenovierung



Objekt-Nr. OM-401394

Wohnung

Vermietung: **1.695 € + NK**

82008 Unterhaching München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,41 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	240 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.355 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer Wohnung in Unterhaching wie Erstbezug nach Komplettrenovierung im April 2026 mit sehr guter Aufteilung, sehr gutes Raumklima, Parkettboden/Laminat in allen Räumen.

Wohnzimmer mit Zugang zur großen Balkonanlage mit ca. 10 m².

Die Wohnung ist komplett mit allen Deckenleuchten in LED Technik ausgestattet,

Bad und WC mit beleuchteten Spiegelschränken.

Sehr gute Lage in Unterhaching, direkte Busanbindung, sehr gepflegte Wohnanlage.

Sehr gute Hausverwaltung. Wohnungsadresse: Lena-Christ-Straße, Unterhaching

Bitte senden Sie Ihre vollständige Bewerbermappe wenn möglich mit Lichtbild, Gehaltsnachweisen, Schufa-Auskunft, kleiner Lebenslauf sehr gerne, ein Formular für Ihre Selbstauskunft erhalten Sie gerne auf Anfrage. Nur so können Anfragen bearbeitet werden.

Keine Makleranfragen bitte.

- Aufzug wie Erstbezug nach Komplettrenovierung
- Energetische Fassadensanierung neu
- Energetische Dachsanierung neu
- Fenster mit Thermoverglasung neu

Küche sehr geräumig mit Anschluss für Spülmaschine und Waschmaschine / Abstellraum

PVC Boden

Kinderzimmer / Büro mit großer Fensterfront

Schlafzimmer mit großer Fensterfront

Fernwärme und Dachsolarheizung

Komplett Renovierung Bad und WC, Erstbezug nach Renovierung

Neues Bad mit großer Walk in Dusche und neues WC

Spiegelschränke mit Beleuchtung in Bad und WC

Bilder im Bad sind Musterbilder für Qualität und Ausstattung

Hochwertige Badausstattung mit Villeroy Boch und Duravit (anthrazit und weiß)

Hochwertige LED Leuchten in allen Räumen

Rauchmelder in allen Räumen

Elektroanlage Komplettrenovierung mit Personenschutz-Schalter und Blitzschutzanlage

breite Fensterfront im Wohnzimmer

großzügige Balkonanlage

geräumiger Kellerraum

ruhige Seitenstraße, absolut ruhige Wohnlage

direkte Schulanbindung / Sportanlagen

direkte Buslinie 1 Gehminute

direkter Zugang zum Bahnhof/Zentrum, direkte Verbindung mit der Buslinie

Supermarkt und Bäckerei und Cafe's in direkter Nähe 5 Gehminuten

Schneller Zugang zur A99

Sehr breiter separater TG Stellplatz (keine Duplex)

Baujahr 1978 voll renoviert April 2026

Flächen:

Wohnfläche ca. 70,41 m²

Nutzfläche ca. 4,55 m²

Balkon ca. 10 m²

Mietzins

Nettomiete, kalt € 1800,00

Stellplatz Tiefgarage € 90,00 fest mit dem Mietvertrag verbunden

Nebenkosten € 250,00

Kaution: 3 Netto-Kaltmieten € 5400,00

Provision: Keine, Privatvermietung

Einkommensnachweis ist erforderlich

Bezug: Ab sofort frei

Besichtigung: Jederzeit möglich

Anschlüsse für DSL und Antenne sind vorhanden.

- Keine Makleranfragen

- Keine Kautionsbürgschaft möglich

Bitte nur seriöse Anfragen per E-Mail.

Ausstattung

Hochwertiges Echtparkett/Laminat Parkett, Villeroy Boch Fliesen in Bad und WC.

Walk in Dusche mit großem Duschbereich.

Ein großer Abstellraum in UG Ebene gehört mit zur Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Preis TG Stellplatz EUR 90,00 dieser gehört verbindlich zum Mietvertrag.

Bitte senden Sie Ihre vollständige Bewerbermappe wenn möglich mit Lichtbild, Gehaltsnachweisen, Schufa-Auskunft, kleiner Lebenslauf sehr gerne, ein Formular für Ihre Selbstauskunft erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Keine Makleranfragen bitte.

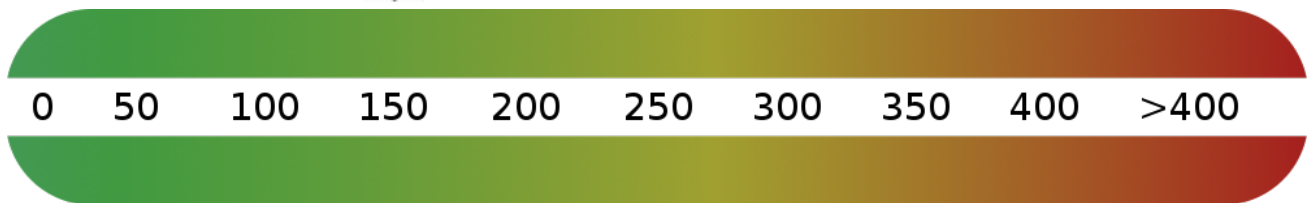
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	152,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Galerie

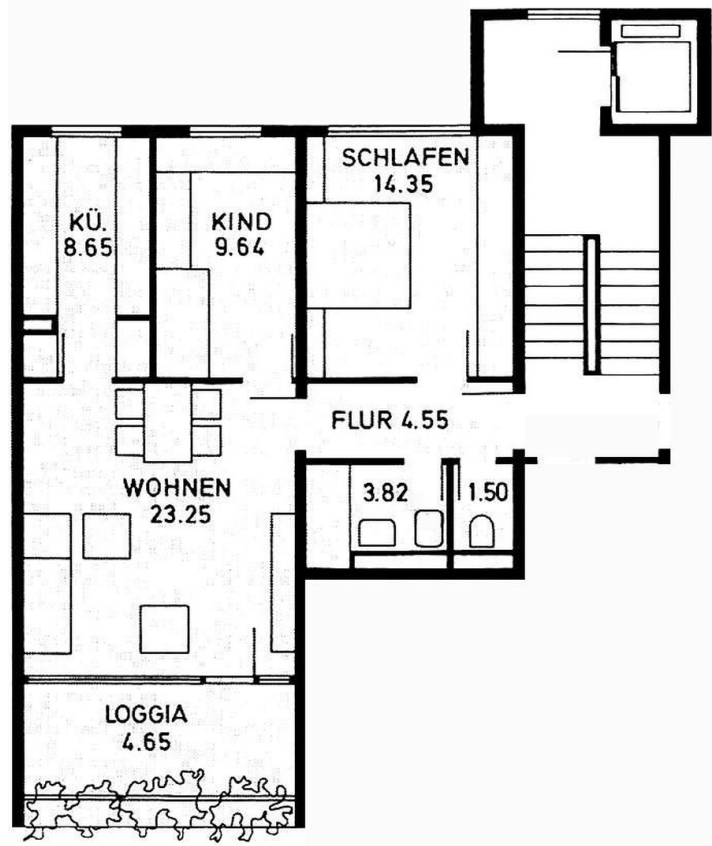


Aufzug neu



Wohnzimmer zum Balkon

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche Abstellraum



Küche mit WM Anschluss

Exposé - Galerie



Kind / Büro



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Panorama Glasfront

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Aussicht

Exposé - Galerie

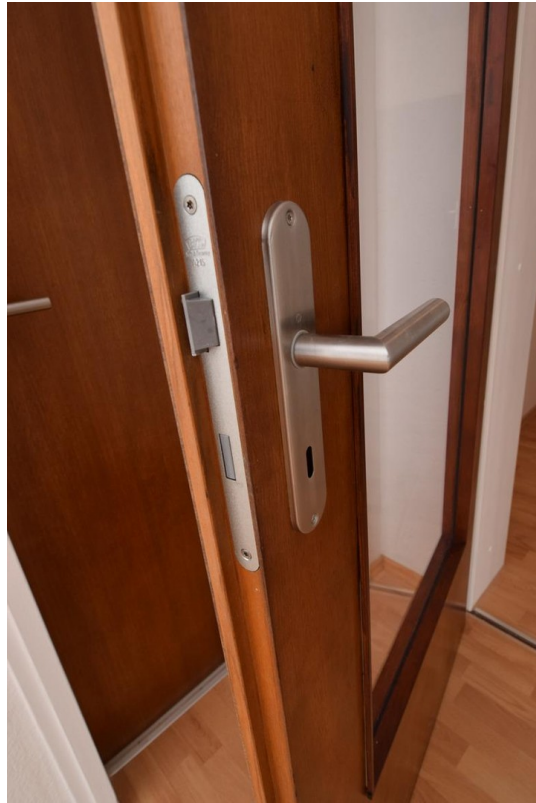


Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Türbeschläge NEU



Bad Erstbezug

Exposé - Galerie



Bad Erstbezug



Bad Erstbezug

Exposé - Galerie



Bad Erstbezug



Bad Erstbezug



Bad Erstbezug

Exposé - Galerie



Gäste WC Erstbezug

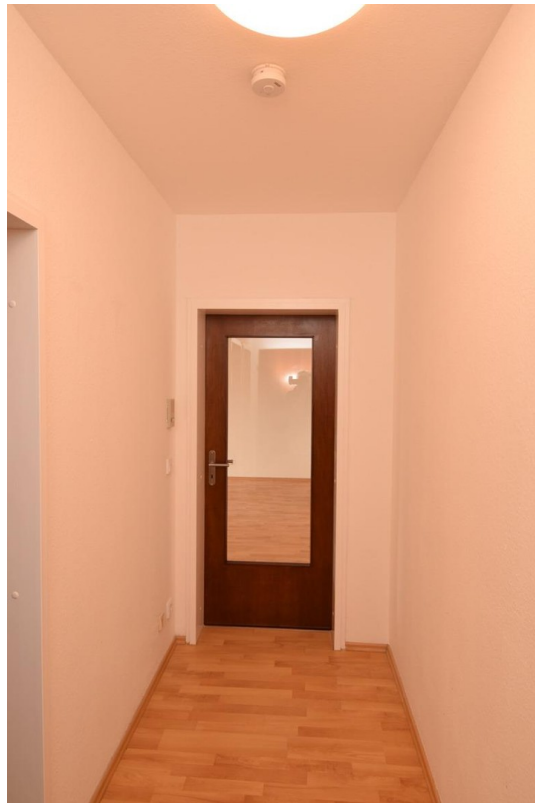


Gäste WC Erstbezug

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Elektro Verteilung NEU



Kellerabteil

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 21.09.2027 Registrierungsnummer²⁾ BY-2017-001454611
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am...³⁾) **1**

Gebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Lena-Christ-Str. 2-8, 82008 Unterhaching	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ⁴⁾	1973	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{5), 6)}	2007	
Anzahl Wohnungen	72	
Gebäudenutzfläche (A _G)	5408,08 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach 1.19 EnEV aus der Wärmebilanz ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁷⁾		
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie <input type="checkbox"/> Verwertung Heizung und Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/>	
Art der Lüftung/Kühlung		
<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		
<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung <input type="checkbox"/>		

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 und durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße 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 beigelegt (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 M+EM Oliver Rausch Gebäudeenergieberater c/o Techem Energy Services GmbH Hauptstraße 89 85760 Eschborn	21.09.2017 Datum	 Unterschrift des Ausstellers
--	---------------------	--

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zustellung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nach ihrem Eingang nachträglich anzugeben. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation. EA-Nr.: 0017020952109170000925609
AF-Nr.: 2010000242061

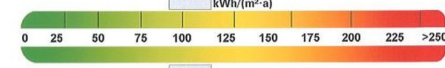
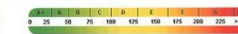
Energieausweis

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer²⁾ BY-2017-001454611
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am...³⁾) **2**

Energiebedarf	
CO ₂ -Emissionen ⁴⁾ <input type="text"/> kg/(m ² ·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	
	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	
Anforderungen gemäß EnEV ⁵⁾	
Primärenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a) Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr} ⁶⁾	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
Ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² ·K) Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	
Angaben zum EEWärmeG⁷⁾	Vergleichswerte Endenergiebedarf⁸⁾
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)	
Art: <input type="text"/> Deckungsanteil: <input type="text"/> %	<ul style="list-style-type: none"> EEWärmeG 40 MFH Neubau EFH Neubau EFH Bestandsbau EFH Bestandsbau mit Sanierung Wohngebäude Bestandsbau MFH Bestandsbau nicht renoviert Wohngebäude Bestandsbau nicht renoviert EFH Bestandsbau nicht renoviert Wohngebäude Bestandsbau nicht renoviert
Ersatzmaßnahmen⁹⁾	Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt:	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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
<input type="checkbox"/> Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
<input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 9 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	
Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr} : <input type="text"/> W/(m ² ·K)	

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) freiwillige Angabe. 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV. 5) nur bei Neubau. 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG. 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. EA-Nr.: 0017020952109170000925609
AF-Nr.: 2010000242061

Energieausweis

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer²⁾ **BY-2017-001454611** 3
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*)

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
↓
152 kWh/(m²·a)

↑
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
37 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 152 kWh/(m²·a)
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor	
01.01.14	31.12.14	Nah-/Fernwärme	0,24	830.000	301.720	528.280	1,04
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,24	798.000	301.500	496.500	0,99
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,24	856.380	278.280	578.100	0,95

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾

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

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A) 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 Witterungsverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000242061 EA-Nr.: 0017020952109170000925609

Energieausweis

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer²⁾ **BY-2017-001454611** 4
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*)

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Sau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Ersatzmaßnahme	hinzuftürende Kosten pro Quadratmeter	geschätzte Kosten pro Quadratmeter	geschätzte Energieeinsparung
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsnahen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
AF-Nr.: 2010000242061 EA-Nr.: 0017020952109170000925609

Energieausweis

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registrierungsnummer²⁾ BY-2017-001454611
(oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")

5

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 Bauteilangaben bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, und innere Wärmequellen 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" (Erfassung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben 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 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.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs 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 zugrunde gelegt. 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 differenzieren, 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. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit 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 Endenergiebedarf 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.

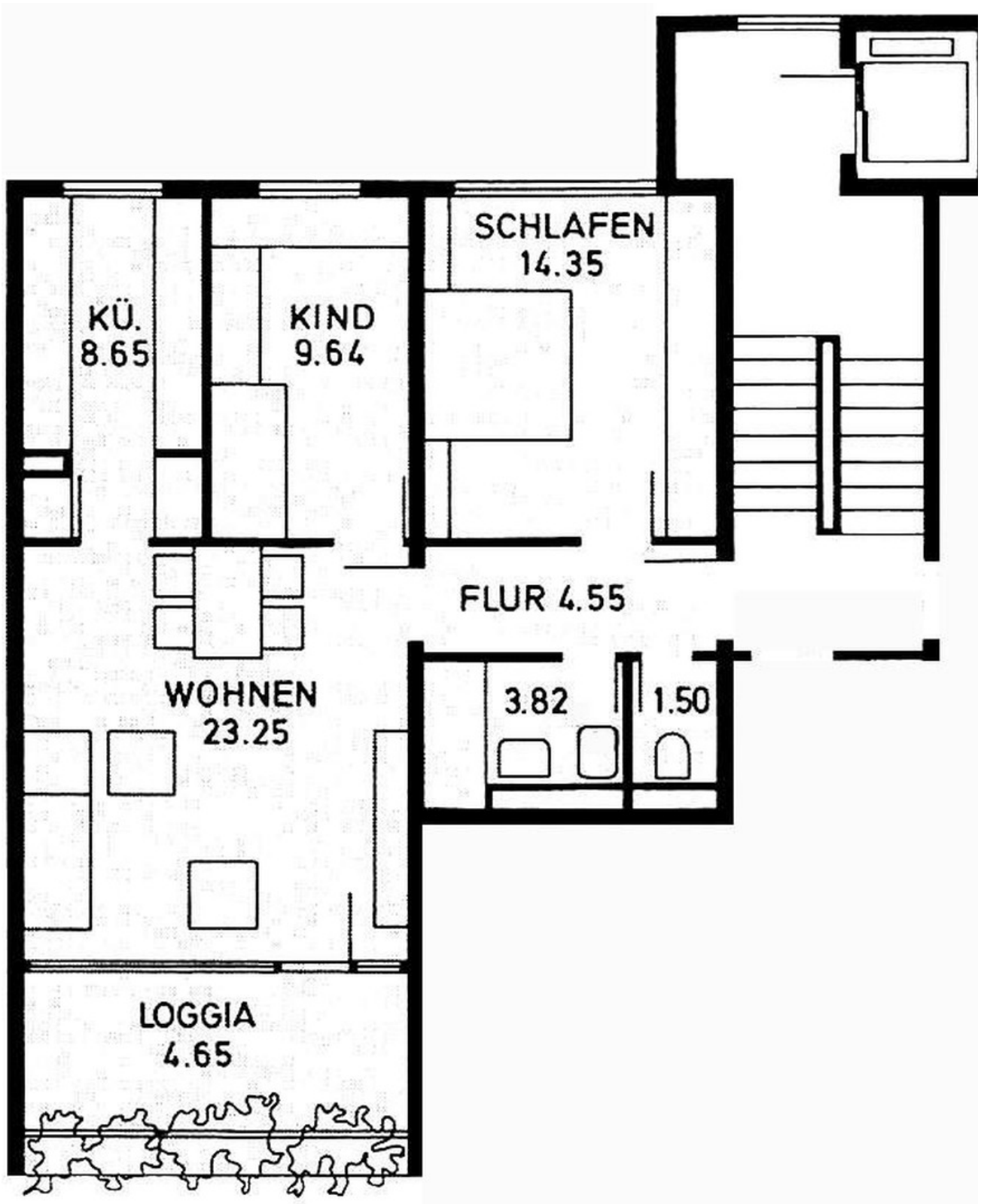
¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 201000242061

EA-Nr.: 0017020952109170000925609

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 21.09.2027

Registriernummer²⁾ **BY-2017-001454611**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Lena-Christ-Str. 2-8, 82008 Unterhaching		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2007		
Anzahl Wohnungen	72		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5408,06 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾			
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie	Verwendung: Heizung und Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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 beigelegt (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
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

21.09.2017
Datum


Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

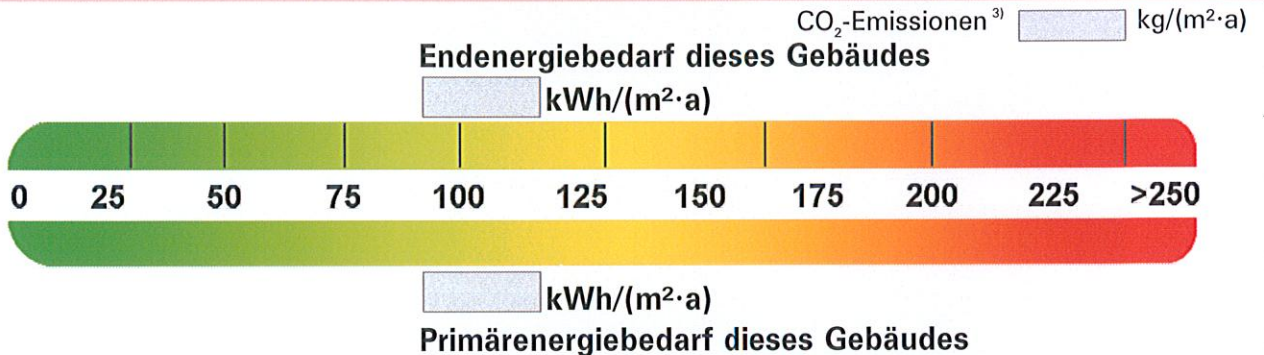
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **BY-2017-001454611**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

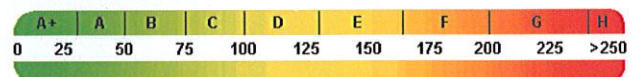
Die nach §7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung

von §7 Absatz1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000242061

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **BY-2017-001454611**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

152 kWh/(m²·a)



37 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

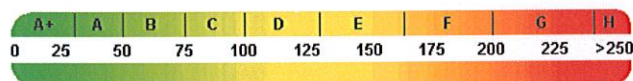
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

152 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Nah-/Fernwärme	0,24	830.000	301.720	528.280	1,04
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,24	798.000	301.500	496.500	0,99
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,24	856.380	278.280	578.100	0,95

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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 Energieverbrauchs-kennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000242061

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ **BY-2017-001454611**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ **BY-2017-001454611**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

5

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 Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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 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.

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 zugrunde gelegt. 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 differenzieren, 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: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit 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 Endenergiebedarf 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises