

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und sehr guter Infrastruktur



Objekt-Nr. OM-411795

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Baumann

Theresienbogen 23
85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2014 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 87,60 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 3. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 280 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne und hochwertige Ausstattung, direkter TG-Zugang, Kellerraum, Fahrradraum, Fußbodenheizung, aktive Raumbelüftung, Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche, Kinderwagenabstellplatz, Raum für Wäschetrockner, Müllraum, zwei großzügige überdachte Balkone, 3. Stock, elektrische Rollläden, 3-fach verglaste Fenster, provisionsfrei

Ausstattung

Hochwertige Fliesen in der gesamten Wohnung, Einbauküche mit Gaggenau-Geräten, zwei große überdachte Balkone, bodengleiche Dusche mit Abflussrinne, Gäste WC, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, extra breiter TG-Stellplatz mit abschließbarer Steckdose

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Vor den Toren Münchens in Unterschleißheim, Airport, BMW oder der Forschungsstandort Garching und weitere attraktive Arbeitgeber in der nahen Umgebung, zwei S-Bahn-Stationen sorgen für kurze Wege von und nach München, Direkte Busanbindung von Unterschleißheim zur U-Bahn Garching, Krippen, Kindergärten, Schulen, Sport, Action und Kultur mit viel grün, der nur drei Gehminuten entfernte Valentinspark bietet Gelegenheit zum Joggen, spazieren gehen, für sportliche Aktivitäten oder zum Entspannen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Grundriss 3D



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Zimmer2



Zimmer3

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur

Exposé - Galerie



EBK



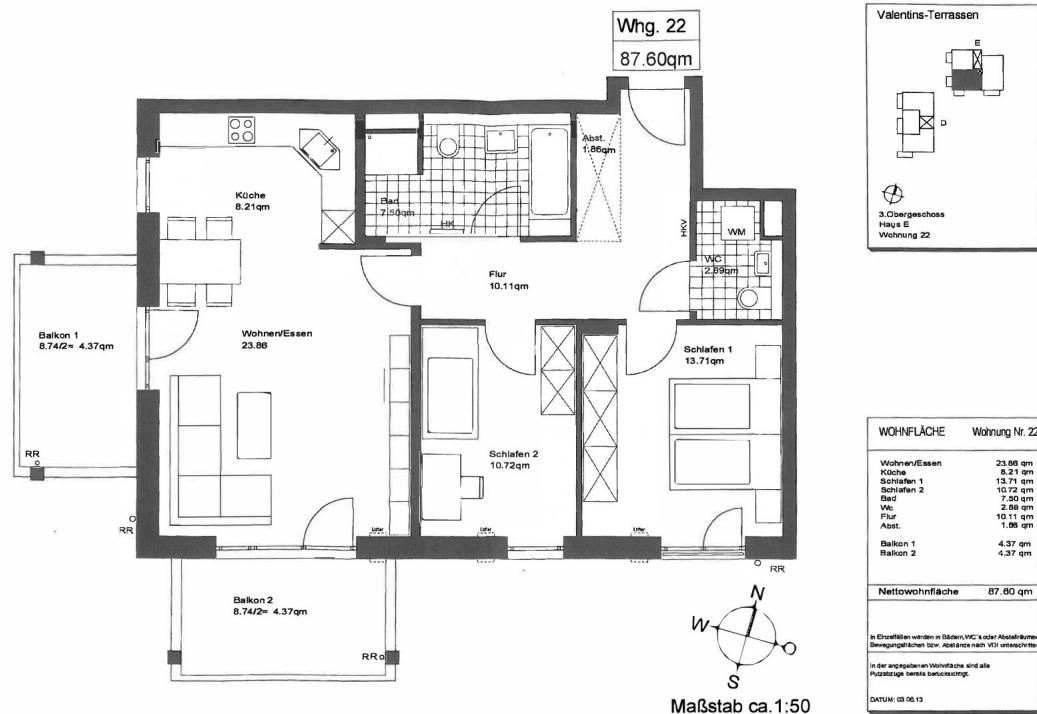
Kellerraum

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Energieausweis
3. Umgebung Theresienbogen

„ValentinsTERRASSEN“

Feldstraße, Unterschleißheim

2. Bauabschnitt

BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemeine Angaben

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1025/9, 1025/10 und 1025/27 in Unterschleißheim werden innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes 136, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.122 m² aus dem Bauquartier WA 4, zwei Baukörper mit jeweils einem Hauseingang (Haus D und E) als 2. Bauabschnitt des Bauvorhabens „ValentinsTERRASSEN“ und eine Tiefgarage errichtet. Das Haus E besteht aus einem viergeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss, das Haus D besteht aus einem dreigeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage und die Kellergeschosse der jeweiligen Häuser mit den Kellerabteilen und den Räumen für Wäschetrockner sowie Elektroanschlussräume, Haustechnik-Anschlussräume, Fahrradabstellräume, der Müllraum und Kinderwagenabstellflächen. Die Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes sind eigentumsrechtlich getrennt und somit autark in Ihren Entscheidungen zum Gebäude und den Gebäudekellern. Die Tiefgarage erstreckt sich über den 1. und 2. Bauabschnitt. Die Rampe, die Fluchtwege und die technischen Einrichtungen der Tiefgarage dienen beiden Bauabschnitten. Regelungen zur Nutzung und zur Aufteilung der Kosten für diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden über Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Der 3. Bauabschnitt wird durch die Tiefgarage auch angebunden.

2. Erschließung

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

3. Gründung

Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton nach Statik. Fundamenteerde nach VDE-Vorschrift.

4. Kellerwände

Keller- und Tiefgaragenaußenwände aus Stahlbeton. Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, gestrichen, zum Teil sichtbare Dämmung mit Anstrich. Wohnungszugehörige Keller im Untergeschoss mit stabiler Abtrennung in Metalllamellen oder Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Anstrich, lt. Plan.

Weitere Kellerräume in Mauerwerk oder Stahlbeton, gestrichen.

Wandausführungen und Wandstärken jeweils nach statischen Erfordernissen.

Durch die Kellerräume können Leitungen verlaufen.

5. Geschosswände

Geschossaußenwände in Ziegelsteinmauerwerk (falls statisch erforderlich in Beton) mit Wärmedämmverbundsystem.

Wohnungstrennwände in Stahlbeton.

Tragwände innerhalb der Wohnung in Ziegel (falls statisch erforderlich in Beton).

Nichttragende Raumtrennwände in Trockenbauweise als Metallständerwände mit Gipsplatten, doppelt beplankt.

Verkleidung der Vorwandinstallationen in Trockenbauweise.

Schachtabtrennungen sowie Vorsatzschalen in Küchenbereichen, in Bädern, im nicht gefliesten Bereich der Duschbäder und WC's (jeweils soweit vorhanden) in Trockenbauweise.

Betonierte oder gemauerte Wandoberflächen der Tragwände innen: Putz, Oberfläche glatt mit Anstrich.

Trockenbau: Oberflächen glatt, mit Anstrich.

Wandausführung und -stärken jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

6. Geschossdecken

Keller mit Stahlbetondecke, unverputzt mit Anstrich, bei Filigrandecken offene Fugen. Tiefgarage mit Stahlbetondecke, unverputzt ohne Anstrich.

Wohngeschosssdecken in Stahlbeton, Unterseite bei Fertigteildecken tapeziert und gestrichen, bei Ort betondecken verputzt und gestrichen oder gespachtelt und gestrichen.

7. Treppen / Treppenhaus

Innentreppen bis zum Dachgeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, Trittschalldämmung durch Elastomerlager.

Treppenunterseiten aus glattem Sichtbeton mit Anstrich oder tapeziert mit Anstrich.

Treppenhandläufe in Holz.

Treppengeländer wo vorhanden in Stahl, gestrichen.

8. Dächer

Höhenversetzte Pultdächer mit Blecheindeckung aus Uginox.
Entwässerung der Pultdächer über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox. Entwässerung der Dachterrassen über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox (wo erforderlich mit Begleitheizung).
Überdachung der obersten Balkone und Dachterrassen nach Plan.

9. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten (poliert, geschliffen) auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt.

Im Haus D, Terrassen im Erdgeschoss mit Sichtschutzelementen gemäß Plan, als verglaste Metallrahmenkonstruktion.

Balkone als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude.

Dachterrassen mit Betonplatten (poliert, geschliffen) im Splitt- oder Rieselbett verlegt.

Sichtschutzelemente der Dachterrassen mit integrierter Abstellmöglichkeit. Brüstungen der Balkone als Stabstahlgeländer, gestrichen.

Entwässerung der Balkone über Fallleitungen aus Stahl.

10. Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und gebaut, Standard KfW-Effizienzhaus 70 (Stand Juni 2013) nach EnEV2009.

11. Schallschutz

Der Planung und Bauausführung beim Luft- und Trittschallschutz orientieren sich an den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Luft- und Trittschallschutz aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen).

Folgende Werte werden gewährleistet:

Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen:

| | $R'_{w,1}$ dB | $L'_{n,w,2}$ dB |
|--|------------------|--------------------|
| Wohnungstrenndecken | 55 | 46 |
| Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenräumen und Tiefgaragen | 55 | 46 |
| Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen | 55 | 46 |

Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken - 46

Treppenläufe und -podeste - 46

Wohnungstrennwände 55 -

Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren 55 -

Wände neben Durch- und Einfahrten von Sammelgaragen 55 -

Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in Flure und Dielen von Wohnungen führen. 37
(bei Türen gilt Rw^3)

¹⁾ $R'_{w,1}$: bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile

²⁾ $L'_{n,w,2}$: bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB

³⁾ Rw : bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile

Hinweis:

Die aufgeführten Werte entsprechen den Anforderungen im Wohnungsbau.

Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen:

| Geräuschquelle | kennzeichnender Schalldruckpegel dB (A) |
|---|---|
| Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam) | ≤ 30 |
| Bad/WC-Lüfter | ≤ 30 |
| Sonstige haustechnische Anlagen / Wohnraumlüfter | ≤ 30 |

Nutzergeräusche (z. B. Aufstellen des Zahnpflegebechers auf Abstellplatte, hartes Schließen des WC-Deckels, Spureinlauf, Rutschen in der Badewanne usw.) unterliegen nicht den Anforderungen.

12. Fenster

Im Keller verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügeln. In allen Wohngeschossen Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe außenseitig nach Farbkonzept des Architekten, innenseitig weiß, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, im Falz umlaufenden Lippendichtungen nach DIN. Griffe in Aluminium.

21. Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung erfolgt durch separate Zähler. Die Zähler werden dem Nutzer im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt (Leasinganlage).

22. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettkörper in Sanitärporzellan, sämtliche Armaturen verchromt.

22.1 Ausstattung Bad:

Badewanne (soweit im Plan vorhanden):

- Körperform-Einbaubadewanne, Acryl, Excenter-ablauf
- Aufputz-, Einhebel-, Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handbrause, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta Duo, mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 150 cm, mit Wandbrausehalter
- Wannengriff, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge ca. 30 cm
- Badetuchhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge 80 cm

WC-Anlage:

- Wandhänge-Tiefspül-WC, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO, Unterputz-Spülkasten und Spartaste
- mit WC Sitz, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Papierrollenhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Waschtischanlage:

- Waschtisch, Größe 60 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Brausewanne (soweit im Plan vorhanden):

- Acrylbrausewanne, Größe nach Plan, Tiefe ca. 3,5 cm bis 5 cm, Überstand über Fußboden nur ca. 2 cm.
- Unterputz-Einhebel-Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handbrause wie bei Badewanne
- Wandstange, Fabrikat Grohe, Länge 90 cm mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 175 cm

Heizkörper:

Handtuchheizkörper in Bädern und Duschräumen gemäß Plan. Betrieb nur in Verbindung mit der Fußbodenheizung.

22.2 Ausstattung Duschbad (soweit vorhanden):

Brausewanne:

- Siehe Badausstattung

WC-Anlage:

- Siehe Badausstattung

Waschtischanlage:

- Waschtisch, Größe 55 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Heizkörper:

- Siehe Badausstattung

22.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit vorhanden):

WC-Anlage:

- Siehe Badausstattung

Handwaschbecken:

- Handwaschbecken Compact, Größe 45 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebelmischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhaken, Fabrikat Richter+Frenzel, Serie Optiset

23. Elektroinstallation

23.1 Elektro- Installation / Ausstattung

Komplette Elektroinstallation nach VDE-Vorschriften, in Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI Linear, alpinweiß. Bei Aufputzinstallation kommen handelsübliche Aufputzschalterprogramme zur Ausführung.

Gemeinschaftsbereiche wie Hauseingang, Kellerflur und Treppenhaus, Schleusen sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

In den Schleusen von der Tiefgarage zum Treppenhaus werden Bewegungsmelder eingebaut.

Jede Wohnung mit Anschluss an die Klingel- und Sprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Ausstattung der einzelnen Räume gemäß Plan des Elektroprojektanten.

Jede Wohnung erhält eine betriebsfertige Telefonanschlussdose in der Diele oder im Flur. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen. Die übrigen in den Elektroplänen eingezeichneten Telefondosen sind Leerdosen mit Zugdraht.

Die in den Elektroplänen eingezeichneten Antennenanschlussdosen werden betriebsfertig hergestellt.

Die Kellerabteile im Sondereigentum erhalten einen Ausschalter kombiniert mit einer Schukosteckdose und eine Leuchte.

Die Elektroleitungen der Kellerabteile im Sondereigentum werden als Aufputzinstallation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und im Zählerraum im Kellergeschoss abgesichert.

Die Wohnungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben mit Rauchmeldern ausgestattet. Diese

Rauchmelder werden im Miet- oder Leasingmodell angeschafft. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

23.2 Rundfunk und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage gesichert. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage incl. des Anschlusses der Antennendosen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis. Die monatlichen Gebühren werden von der WEG getragen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

24. Gemeinschaftseinrichtungen

24.1 Aufzugsanlagen

Jedes Haus erhält einen 8-Personen-Aufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, Türbreite ca. 0,90 m.

24.2 Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Gemeinschaftsgarage für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe samt Garagentor und Brandmeldezenterale befinden sich im 1. Bauabschnitt und sind Bestandteil dieser Wohnanlage. Die Berechtigung für die Tiefgaragenstellplätze im 2. Bauabschnitt die Tiefgaragenrampe, die Tiefgarage und die Fluchtwege zu befahren und zu benutzen sowie die Regelungen zur anteiligen Kostentragung der Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Brandmeldezenterale, werden über Dienstbarkeiten am Grundstück des 1. Bauabschnitts geregelt.

Ein- und Ausfahrt über Rampe mit Ampelsteuerung. Garagentor mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, Ausfahrt über Lichtsensor und Zugschalter. Je Tiefgaragenstellplatz erhalten dessen Eigentümer einen Handsender.

Direkte stufenlose Zugänge von der Tiefgarage zum Kellergeschoss der Häuser.

Natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen.

Boden der Tiefgarage gepflastert mit Betonsteinen.

Hinweis:

Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von bis zu ca. 20 %, dies entspricht nicht der derzeit gültigen Garagenverordnung (hier sind maximal 15 % vorgesehen). Die Neigung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Zuge eines Abweichungsantrages genehmigt.

24.3 Kinderwagenabstellflächen

Kinderwagenabstellflächen befinden sich im Untergeschoss gemäß Plan.

24.4 Raum für Wäschetrockner

Im Untergeschoss der Häuser E und D, nicht beheizt, mit Anschlussmöglichkeit für einen Kondensat-Wäschetrockner durch die Hausgemeinschaft, mit Ausgussbecken. Je nach Lage mit natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster oder mechanische Lüftung.

24.5 Fahrradabstellräume und -flächen

Fahrradabstellraum im Untergeschoss des Hauses D gemäß Plan. Fahrradabstellfläche im Freibereich gemäß Plan zwischen Haus D und E.

24.6 Müllraum

Müllraum im Untergeschoss des Haus D gemäß Plan, mit mechanischer Entlüftung über Dach und eingehauster Bereich für Papiertonnen in den Außenanlagen bei der Tiefgaragenrampe.

Für die Entleerung der Mülltonnen wird im Bereich der Außenanlagen eine Aufstellfläche nach Planung des Landschaftsarchitekten ausgeführt.

25. Außenanlagen

25.1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Bepflanzung und der Kinderspielplätze erfolgt nach Planung des Landschaftsarchitekten und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwasseranschluss für die Eigentümergemeinschaft gemäß Planung des Projektanten.

25.2 Privatgärten (Sondernutzflächen)

Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt, planiert und mit Rasen angesät. Einfassung zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Stabgitterzaun und vorgelagerter Hecke. Abgrenzung zu benachbarten Privatgärten mit Stabgitterzaun. Die Vegetationspflege erfolgt käuferseitig.

25.3 Briefkastenanlage

Die Briefkästen befinden sich außen am Eingangsbereich des jeweiligen Hauses.

26. Zugänge

Alle Wohnungen sind stufenlos bzw. über Rampen oder Aufzug zu erreichen.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in den gemeinschaftlichen Außenanlagen

27. Allgemeines / Haftungsvorbehalt

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Die in den Grundrisen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung (z.B. Markisen) sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrisen.

An der Deckenunterseite und an den Innenwänden der Kellerabteile und der Tiefgaragenstellplätze können waagrechte oder senkrechte Versorgungsstränge und Leitungen bzw. Be- und Entlüftungskanäle verlaufen, die auch tiefer als zwei Meter lichte Höhe und aufputz liegen können.

Pflege, Wartung ist ab Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

Elastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen und zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen) bedürfen der Wartung und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bauträger zum Einbau.

Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

07.08.2013 / Me

Ende der mitverlesenen
Anlage 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 28.11.2034

Registriernummer: BY-2024-005452394

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | | |
| Adresse | Theresienbogen 23 85716 Unterschleißheim | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2012 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2012 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 11 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1.091 | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Fernwärme | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Fernwärme | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: Fernwärme regenerativ | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |

Gebäudefoto
(freiwillig)

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 beigefügt (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)

Christian Ahle
Ing. Büro Ahle
Dantestraße 9
86571 Langenmosen

Unterschrift des Ausstellers
Christian Ahle
Dipl.-Ing. Univ. Bauwesen
Columbusstr. 2
86571 Langenmosen
Ausstellungsdatum Tel. 08134 2024 9117

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 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2023

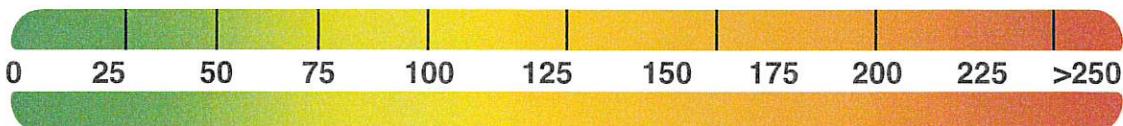
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005452394

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_I²

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

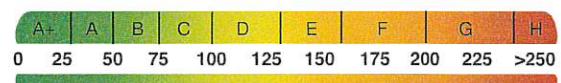
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung ⁵ : | Anteil EE ⁶ der Einzelanlage: | Anteil EE ⁶ aller Anlagen: |
|-------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| | % | % | % |
| | % | % | % |
| | Summe ⁸ : | | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ¹⁰ : |
|-------------------------------|---------------------------|
| | % |
| | % |
| | Summe ⁸ : |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005452394

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 4,85 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

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



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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

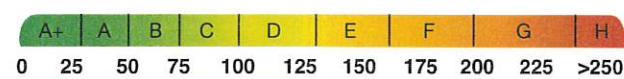
81 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | bis | Energieträger ² | Primär- energie- faktor | Energiever- brauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|-----------------|------------|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| 01.12.2020 | 30.11.2021 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger | 0,1 | 95.580 | 17.204 | 78.375 | 0,93 |
| 01.12.2021 | 30.11.2022 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger | 0,1 | 81.050 | 14.589 | 66.461 | 1,09 |
| 01.12.2022 | 30.11.2023 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger | 0,1 | 81.130 | 14.603 | 66.526 | 1,1 |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH-Neubau
EFH-Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005452394

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 | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | empfohlen als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | (freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
|-----|------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| 1 | Sonstiges | Montage PV Anlage | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 15 | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmetübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 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. 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 Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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

