

# Exposé

## Einfamilienhaus in Augsburg

### Architektenhaus mit großzügigen Glasfronten & Traumgarten



Objekt-Nr. OM-417244

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan

86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose

Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept in perfekter Harmonie. Die offene Bauweise mit beeindruckend hohen Decken und großflächigen Glasfronten

schafft ein einzigartiges Wohngefühl voller Weite, Licht und Verbindung zur Natur.

Das Haus liegt eingebettet in einem liebevoll eingewachsenen Garten, der absolute Privatsphäre bietet und sowohl Rückzugsort als auch Spielparadies für die ganze Familie ist.

Durch die ruhige Lage in einer Privatstraße genießen Sie hier

maximale Ruhe und Sicherheit – ideal für Familien mit Kindern.

Die Außenanlagen wurden liebevoll angelegt und mit hochwertigen Materialien erbaut, wie zum Beispiel die große Einfahrt aus Natursteinplaster.

Beheizt wird das Haus ökologisch und zukunftsorientiert durch Solarthermie in Kombination mit einer Scheitholzheizung. Dies garantiert ein nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Die hochwertige Küche von Nolte in Wert von 25.000€ ist ebenfalls Bestandteil der Anzeige und bietet mit seinen zwei Kochinseln genügend Platz zum Kochen und Genießen (Spülmaschine und Kühlschrank inkl.)

Im Außenbereich sind zwei zusätzliche Schuppen erbaut, die genügend Raum für Fahrräder, Kinderspielzeug und

Gartenequipment bieten.

Das Haus befindet sich in begehrter Stadtrandlage von Augsburg-Inningen – ruhig, grün und dennoch hervorragend

angebunden.

Die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn

ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt sowie des Umlands. Auch für Pendler daher perfekt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind im Ort und damit bequem erreichbar.

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

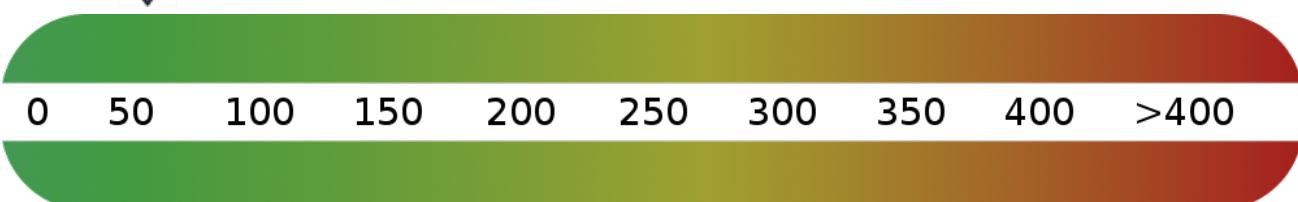
## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	59,26 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



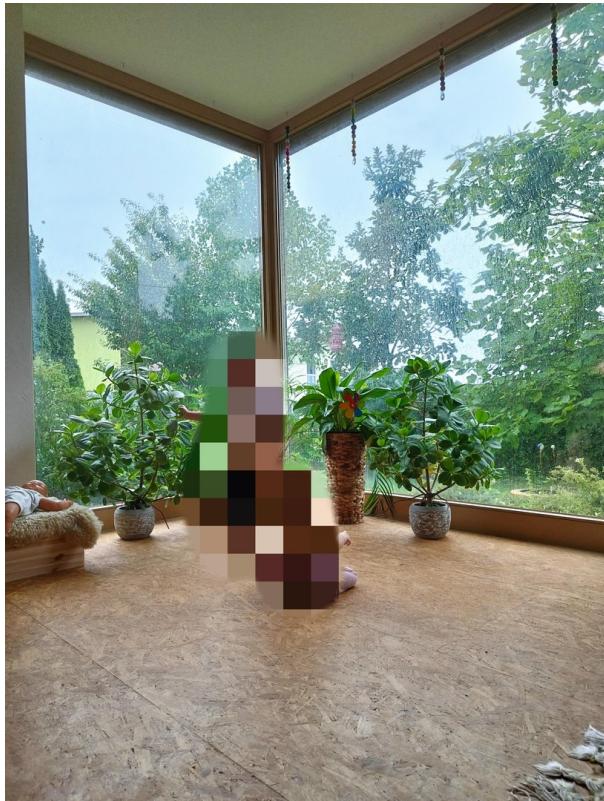
# Exposé - Galerie



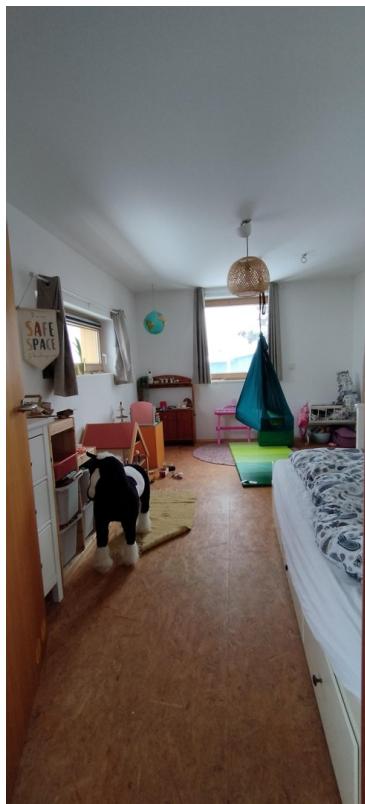
# Exposé - Galerie



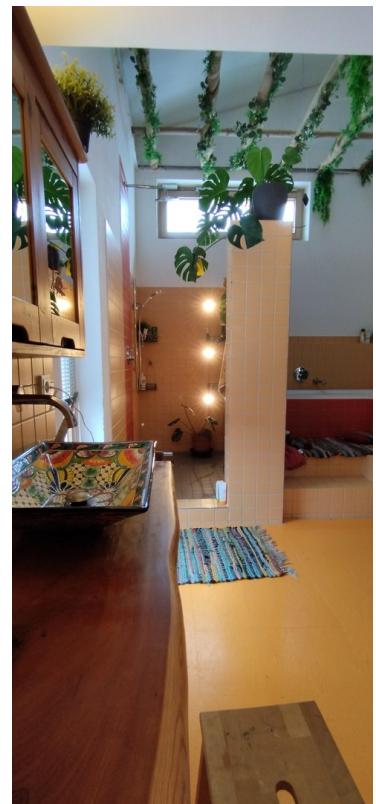
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



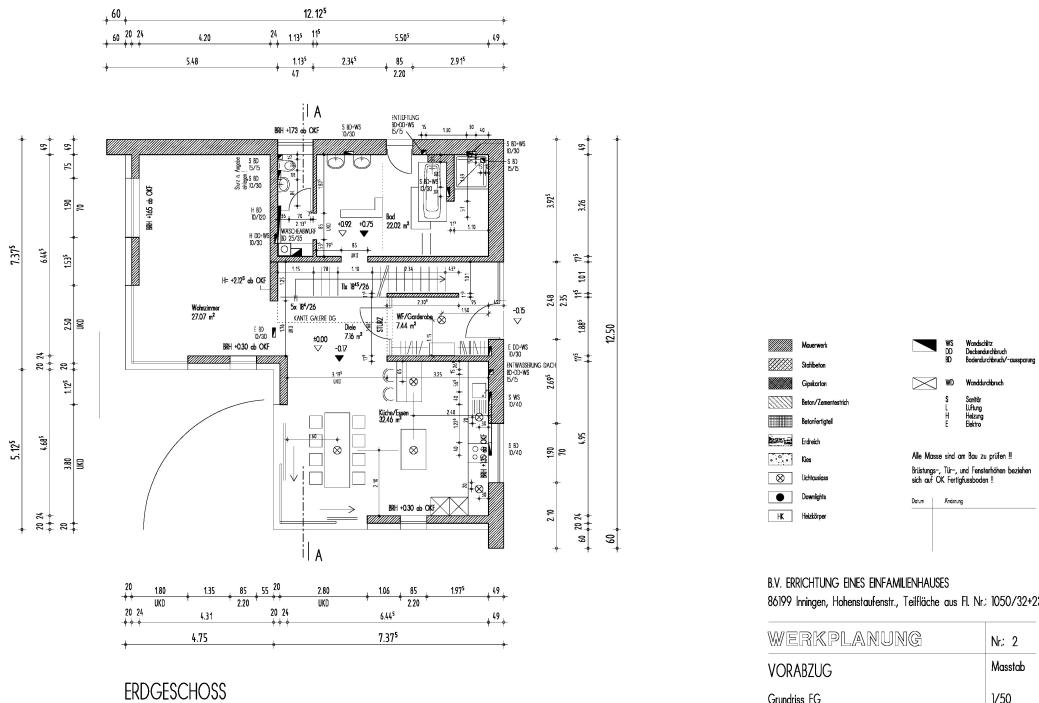
# Exposé - Galerie



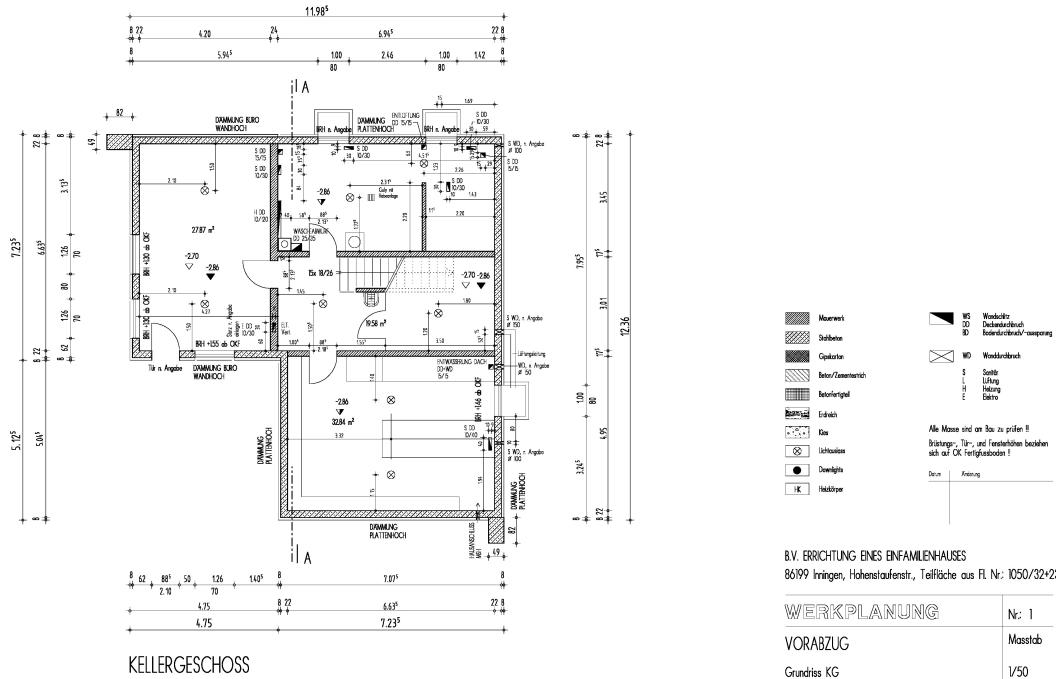
# Exposé - Galerie



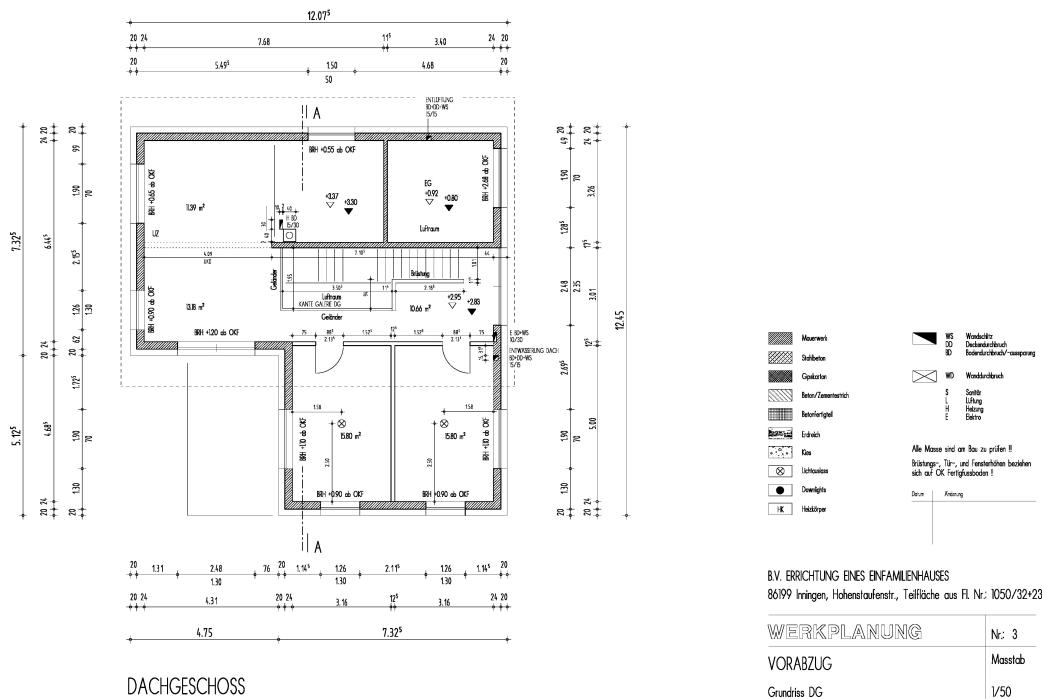
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung

## 1. Objektbeschreibung

Gebäude / -teil	Wohnhaus Weigand	Nutzungsart	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude
PLZ, Ort	86 199 Augsburg		<input type="checkbox"/>
Baujahr	2005	Straße, Haus-Nr.	Hohenstaufenstr. 51 a

Jahr der baulichen Änderung

## Geometrische Angaben

Wärmeübertragende Umfassungsfläche A	659,50 $m^2$	bei Wohngebäuden:	
Beheiztes Gebäudevolumen $V_e$	1000,8 $m^3$	Gebäudenutzfläche $A_N$	320,3 $m^2$
Verhältnis $A/V_e$	0,66 $m^{-1}$	Wohnfläche (Angabe freigestellt)	$m^2$

Art der Beheizung	Holz	Art der Warmwasserbereitung	Holz
Art der Nutzung erneuerbarer Energien		Anteil erneuerbarer Energien	100,00 % am Heizwärmebedarf

## II. Energiebedarf

### Jahres-Primärenergiebedarf

Zulässiger Höchstwert  
106,74 kWh/(m<sup>2</sup>a)  $\leftrightarrow$  Berechneter Wert  
59,26 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern

Energieträger 1		Energieträger 2	
Holz	0,00 kWh/a	Strom	0,00 kWh/a

### Endenergiebedarf (absolut)

Nicht-Wohngebäude	das beheizte Gebäudevolumen	kWh/(m <sup>3</sup> a)
	die Gebäudenutzfläche $A_N$	kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wohngebäude	die Wohnfläche (Angabe freigestellt)	kWh/(m <sup>2</sup> a)

### Hinweis

Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erfordern nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der InnenTemperaturen, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für die Anlagentechnik in DIN V 4701-10 : 2001-02 Nr. 5 und im Übrigen in DIN V 4108-6 : 2000-11 Anhang D festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäude Teile übertragbar.

## Transmissionswärmeverlust

Zulässiger Höchstwert

0,53

W/(m<sup>2</sup>K)

↔

Berechneter Wert

0,33

W/(m<sup>2</sup>K)

## Anlagentechnik

Anlagenaufwandszahl  $e_p$ 

1,03

 Berechnungsblätter sind beigefügt Die Wärmeabgabe der Wärme- und Warmwasserverteilungsleitungen wurde nach Anhang 5 EnEV begrenzt.

## Berücksichtigung von Wärmebrücken

- pauschal mit 0,10 W/(m<sup>2</sup>K)  pauschal mit 0,05 W/(m<sup>2</sup>K) bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108: 1998-08 Beibl. 2
- mit differenziertem Nachweis
- Berechnungen sind beigefügt

## Dichtheit und Lüftung

- ohne Nachweis  mit Nachweis nach Anhang 4 Nr. 2 EnEV
- Messprotokoll ist beigefügt

## Mindestluftwechsel erfolgt durch

- Fensterlüftung  mechanische Lüftung  andere Lüftungsart:

## Sommerlicher Wärmeschutz

- Nachweis nicht erforderlich, weil der Fensterflächenanteil 30 % nicht überschreitet  Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwertes wurde geführt
- Berechnungen sind beigefügt  das Nichtwohngebäude ist mit Anlagen nach Anhang 1 Nr. 2.9.2 ausgestattet. Die innere Kühllast wird minimiert.

## Einzelnachweise, Ausnahmen und Befreiungen

- Einzelnachweis nach § 15 (3) EnEV wurde geführt für  eine Ausnahme nach § 16 EnEV wurde zugelassen. Sie betrifft
- eine Befreiung nach § 17 EnEV wurde erteilt. Sie umfasst

- Nachweise sind beigefügt  Bescheide sind beigefügt

## Verantwortlich für die Angaben

Name	Dipl. Ing ( FH ) S. Keller	Datum	27.04.05
Funktion / Firma	Ingenieurbüro	Unterschrift	
Anschrift	Haupstr. 1 86 199 Augsburg	ggf. Stempel / Firmenzeichen	