

Exposé

Wohnung in Pfaffenhofen

Hochwertige, helle und moderne 3- oder 4-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-419315

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Laura Sailer

89284 Pfaffenhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3- oder 4-Zimmer-Wohnung mit 110qm Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines 2009 errichteten und exklusiv ausgestatteten 17-Parteien Haus in ruhiger Lage am Rand des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth.

Die Wohnung überzeugt wie das gesamte Haus mit einer modernen Aufteilung und einer äußerst hochwertigen und gepflegten Ausstattung. Diese umfasst eine hochwertige Einbauküche und hochwertige und praktische Einbauschränke, Parkett- und

Natursteinböden (im gesamten Haus) mit Fußbodenheizung, Fenster in Mehrfachverglasung und Holz-Alu-Bauweise, einer großzügigen West-Terrasse und barrierearmen Zugängen (inkl. Aufzug in die großzügige Tiefgarage). Alle nötigen

Instandhaltungsarbeiten am gesamten Haus wurden in der Vergangenheit immer zeitnah erledigt, so dass kein

Renovierungs- oder Reparaturstau am gesamten Objekt besteht.

Die Bilder sind von verschiedenen Wohnungen. Alle verfügen über die selbe Ausstattung, lediglich der Grundriss variiert.

Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

Küche: hochwertig ausgestattete Einbauküche

Bad: Innenliegend, mit Waschtisch und eingebautem Spiegelschrank, WC,

Dusche und sep. Duschwanne mit Ganzglastrennwand

Separates Gäste-WC: ja

Sonstiges: Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzliche sep. steuerbare

Wärmekörper im Bad, Terrasse (8 m²) nach Westen, Parkett (Einstab-Echtholz), Naturstein (Bad, WC, Küche)

Mehrfachverglaste Fenster in Holz-Alu-Bauweise, elektrische Rolläden und Jalousien

Abstellraum: 1x innerhalb der Wohnung und 1x abgeschlossen im Keller des Gebäudes, teilw. abgehängte Decken mit Einbauleuchten, Stahlzargen in den Türen mit Oberlichtverglasung und beschichteten Türblättern, Oberlichter zu den Bädern; Videosprechanlage, Natursteinbelag auf der Terrasse

Ausstattung und Eigenschaften des Wohnhauses allgemein:

Baujahr: 2009, Massivbauweise

Grundstück ca. 1815 m²

Wohnfläche ca. 1648 m²

Nutzfläche ca. 2800 m²

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Aufzugsanlage, Fahrradraum,

Treppenhaus großzügig und hell (nach Nord- und Südseite), teilw. verglast

Aufzug bis in Keller und Tiefgarage, Natursteinbelag im gesamten

Erschließungsbereich, Barrierefreier Zugang zu allen gemeinschaftlichen Abstell- und Waschräumen,

Fliesenbeläge in den gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen, Hochwertiges abschließbares Trennwandsystem für die Abstellräume der Wohneinheiten, direkter Zugang zum Fahrradraum aus der Tiefgarage

Tiefgarage (34 Stellplätze,

davon 28 in Duplexeinheiten, 6

ebenerdig), Natürlich belüftet, Zufahrt über funkgesteuerte Toranlage (Handsender),

barrierefreier Zugang zur Aufzugsanlage und Haupteingangsbereich; direkter

Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Hausmeister- und Müllraum.

Außenstellplätze: 6 Stück vorhanden

Sonstiges: Zentrale Satellitenanlage inkl. Verstärkern, zentrale Wasserenthärtungsanlage

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Lage des Wohnhauses besticht durch die starke Infrastruktur im Markt Pfaffenhofen a. d. Roth.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Discounter, Drogerie, Bäcker, Metzger, Floristik) und der

Versorgung (Arztpraxis, Apotheke, Sanitätshaus), sowie Restaurants und Cafes befinden sich allesamt im Ort und

Großteils sogar in Laufreichweite. Mit dem schnellen Anschluss an Weißenhorn (8 min. o. 5,5km mit dem PKW) im

Süden und Neu-Ulm / Ulm (15min., 15km Distanz mit dem PkW) und der Nähe zur Autobahn A7 und A8 verfügt

Pfaffenhofen über eine hervorragende Lage im wirtschaftsstarken Gebiet der Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm bzw. des

Landkreises Neu-Ulm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 05.02.2025

Registriernummer² BY-2015-000363960

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Friedhofsweg 5, 89284 Pfaffenhofen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl Wohnungen	17		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.456,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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:

ABM
TECHNIK + SERVICE
ABM-Energie Service GmbH
Knautneundorfer Straße 223
04249 Leipzig

06.02.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

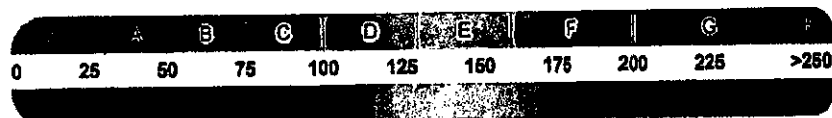
Registriernummer ²

BY-2015-000363960

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ , kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

☐ Verfahren nach DIN V 18589

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

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

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme 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. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



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

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

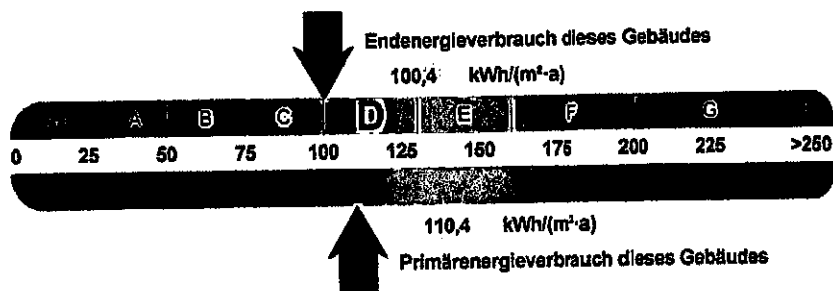
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2015-000363960

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

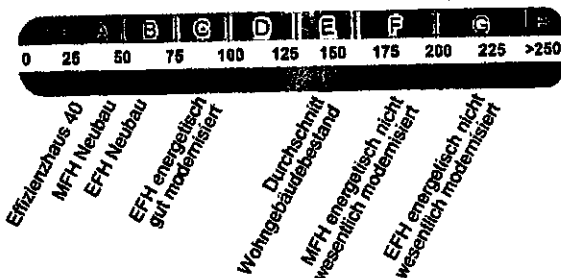
100,4 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.08.2010	31.07.2011	Erdgas LL	1,10	144660	40677	103983	0,93
01.08.2011	31.07.2012	Erdgas LL	1,10	156049	47034	109015	0,97
01.08.2012	31.07.2013	Erdgas LL	1,10	159149	47935	111214	0,83
01.08.2010	31.07.2013	Leerstandszuschlag	1,10	8333	3562	4771	0,79

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 ($A_{n,0}$) 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 Kühlepauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2015-000363960

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	Dach	Verbesserung der Dachdämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Verbesserung der Außenwanddämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises