

Exposé

Reihenendhaus in Mering

Reiheneckhaus in sehr guter Lage in Mering 86415



Objekt-Nr. OM-419667

Reihenendhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Huber

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	240,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	147,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reiheneckhaus in sehr guter Lage

Objektbeschreibung

- Massive Ziegelbauweise, Betonkeller und Decken Baujahr 1971
- Gas-Brennwert-Zentralheizung (2017) mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Duschbad OG: Dusche, WC und Waschbecken neuwertig
- Duschbad im DG: Dusche, WC und Waschbecken
- EG: WC mit Waschbecken neuwertig
- Ausgebautes DG
- Terrasse
- 2 Garagen mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Balkon & Dach Südwestausrichtung ideal für Photovoltaik / Solarthermie
- Glasfaseranschluss im Haus
- Die Heizöltanks wurden entfernt, somit steht ein weiterer Kellerraum zur Verfügung

Das Haus hat eine gute Raumaufteilung und bietet viel Platz.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in 86415 Mering, einer Marktgemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg, zwischen Augsburg und München. Grundschule, Realschule, Gymnasium und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten zu erreichen. Durch zahlreiche Bus- und Regionalbahnlinien, sowie einem guten Anschluss an die B17, B2 und die A8, ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. Über den Bahnhof Mering erreichen Sie den Hauptbahnhof München in ca. 30 Minuten, sowie Augsburg Hbf. in ca. 15 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art EDEKA, REWE, LIDL, ALDI usw., Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie verschiedene Fachgeschäfte befinden sich in Mering, ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah, aber dennoch verkehrsgünstig wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	215,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Große Küche mit Essbereich



Exposé - Galerie



Große Küche mit Essbereich



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dusche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang 2. OG



Ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Gültig bis: 23.11.2035

Registriernummer: BY-2025-006084420

1

Gebäude

Gebäudetyp	Erdgeschosswohnung	
Adresse	Röntgenstr. 33 86415 Memmingen	
Gebäudeart ¹	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ²	1970	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A _G)	159,9 m² <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdsystem	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdsystem	
Erneuerbare Energien ⁶	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungslösung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlösung <input type="checkbox"/> Lüftungslösung ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefüllte Kühle <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionstaugliche Klimaanlage ⁹	Anzahl: 0 Nächste Fälligkeit der Inspektion:	
Art der Ausstattung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudezufuhr nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenenergieangaben 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.

☐ Darstellung des Bedarfsverbrauchs durch: ☐ Eigentümer ☒ Ausleiher

☐ 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 beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Mathias Brand
Planungsbüro Brand
Gartenstr. 13
86216 Friedberg

Mathias Brand
Planungsbüro Brand
Zugabeener Energieberater HWK
Technischer Fachrichtung Heizung
Zimmermeister
Gartenstr. 13, 86216 Friedberg
0821-2425800
info@pbrand.de
Unterschrift des Ausstellers
Ausstellungsdatum 24.11.2025

¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angegebenen Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 3 GEG anzugeben
³ Nicht angegeben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Regeln der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kontinuierliche Lüftung und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Schweiß AG, Energieberater-Werkzeug (13.4.2)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

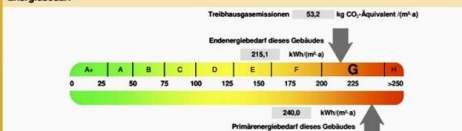
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006084420

2

Energiebedarf



Angaben gemäß GEG¹

Prognoseenergiebedarf
ist Wert 380,0 kWh (m²·a) Anforderungswert 155,7 kWh (m²·a)
ist Wert 155,7 kWh (m²·a) Anforderungswert 0,0 kWh (m²·a)
Spezifische Wärmeleistung (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18590
☐ Regelung nach § 71 GEG (Wohnflächenverfahren)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 215,1 kWh (m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
☐ Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Verhältnis mit Absatz 2 oder 3 GEG
☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel durch ausschließliche Erzeugungsanlagen, nach § 71 Absatz 3, und in Verbindung mit § 76 bis 78 GEG
☐ Heizungsanlagen (Wärmepumpe) (§ 71a)
☐ Biomasseanlagen (§ 71b)
☐ Solarthermische Anlagen (§ 71c)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-Heizung (§ 71d)
☐ Wärmepumpen (Hydrowärmepumpe) (§ 71e)
☐ Solarthermische Heizungsanlage (§ 71f)
☐ Dezentrale, elektrische Wärmespeicherung (§ 71 Absatz 5)
☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG
Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmeleistung an der Endenergie Anteil EE an der Endenergie
Summe % %
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt³
Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁴
Summe % %
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Energieausweisenergiebedarfswerte der Skala sind typische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudezufuhr (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

² nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
³ Summe erneuerbarer Energieleistungen weniger Einträge in der Anlage
⁴ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude eingebaut oder geplant werden und über einer Energieerzeugung verfügen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Energiebedarf

Hilfsmittel: Schweiß AG, Energieberater-Werkzeug (13.4.2)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierummer: BY-2025-006084420

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m³ a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchs Erfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichende Energieklasse ²

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenübergestellt zum Landesenergieeffizienz, Warmwasser- oder Kälteausweis in kWh
³ EPV: Endenergieverbrauch, MPEV: Mehrzweckenergieverbrauch

Die nachfolgend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, die den 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei selbstgenutzten 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_g) 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 gegenübergestellt zum Landesenergieeffizienz, Warmwasser- oder Kälteausweis in kWh

³ EPV: Endenergieverbrauch, MPEV: Mehrzweckenergieverbrauch

Hilfsrechtlich: Bayern AG, Energieberater: Witten 13.4.2

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 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 in 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 Bauteiltagen 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 sogenannte „Vorkette“ (Erfundung, Gewinnung, Verstellung, 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 Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 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 Wärmeabgabe 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 pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71 i. V. m. § 71 m 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.

pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71 i. V. m. § 71 m 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. Gleiche gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erlassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

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

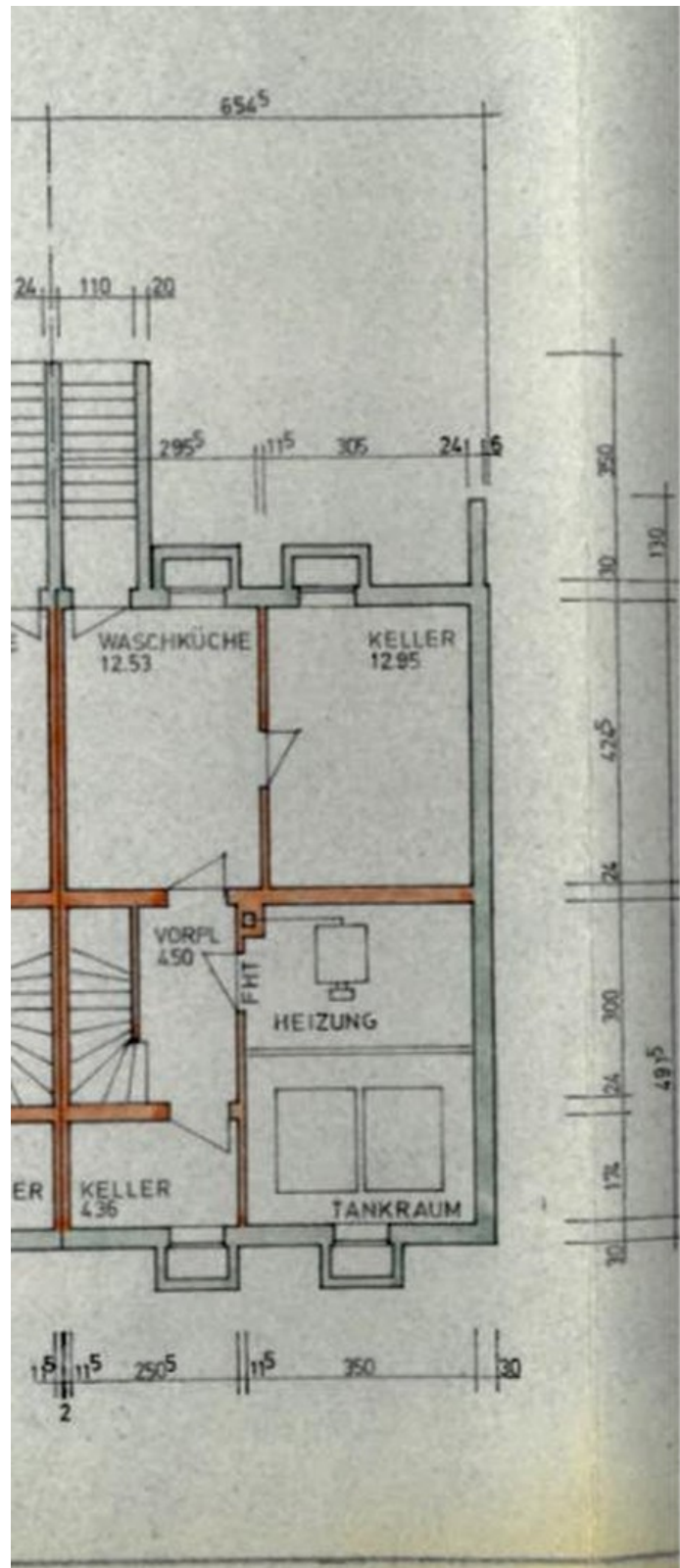
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 67 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

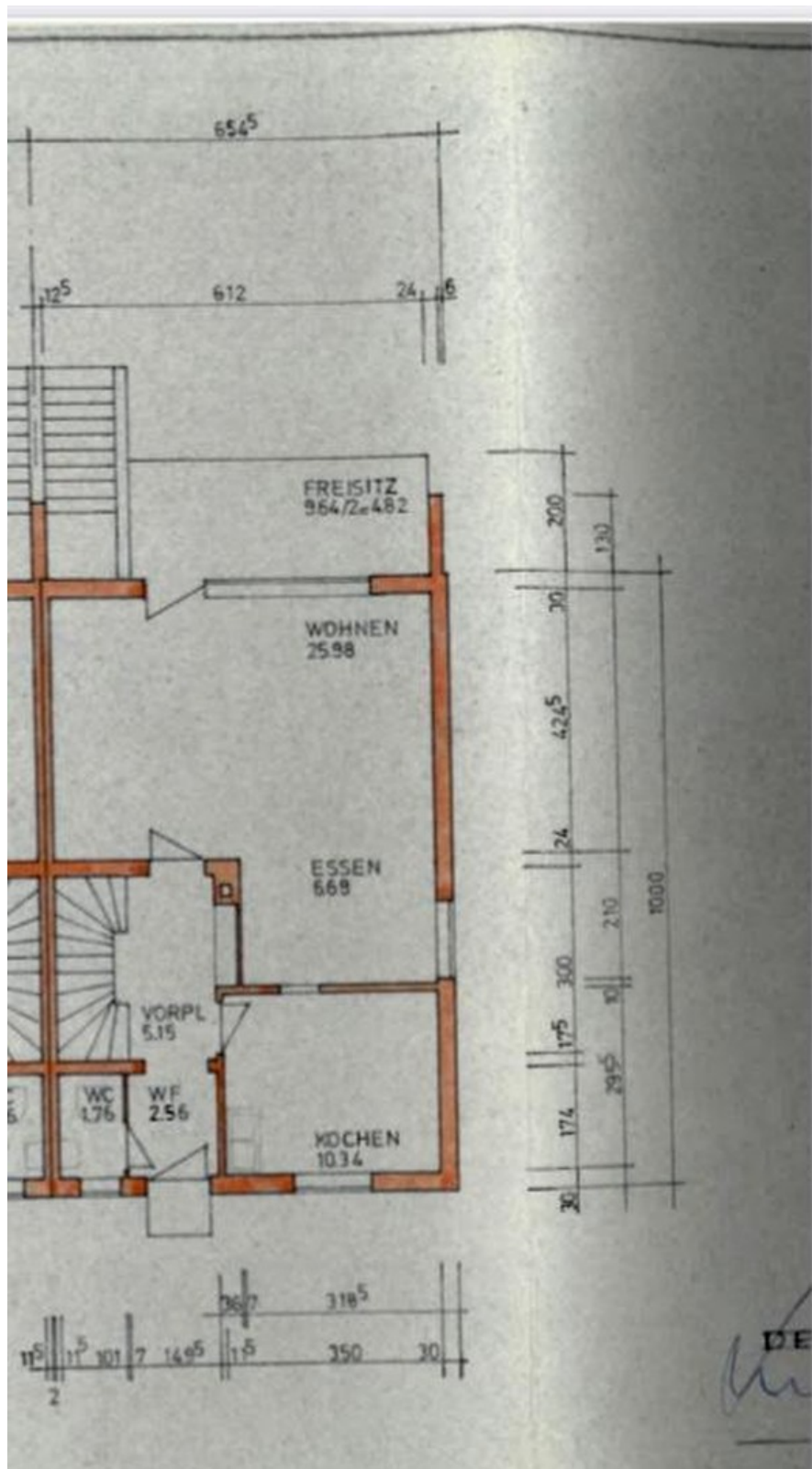
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche anzugeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

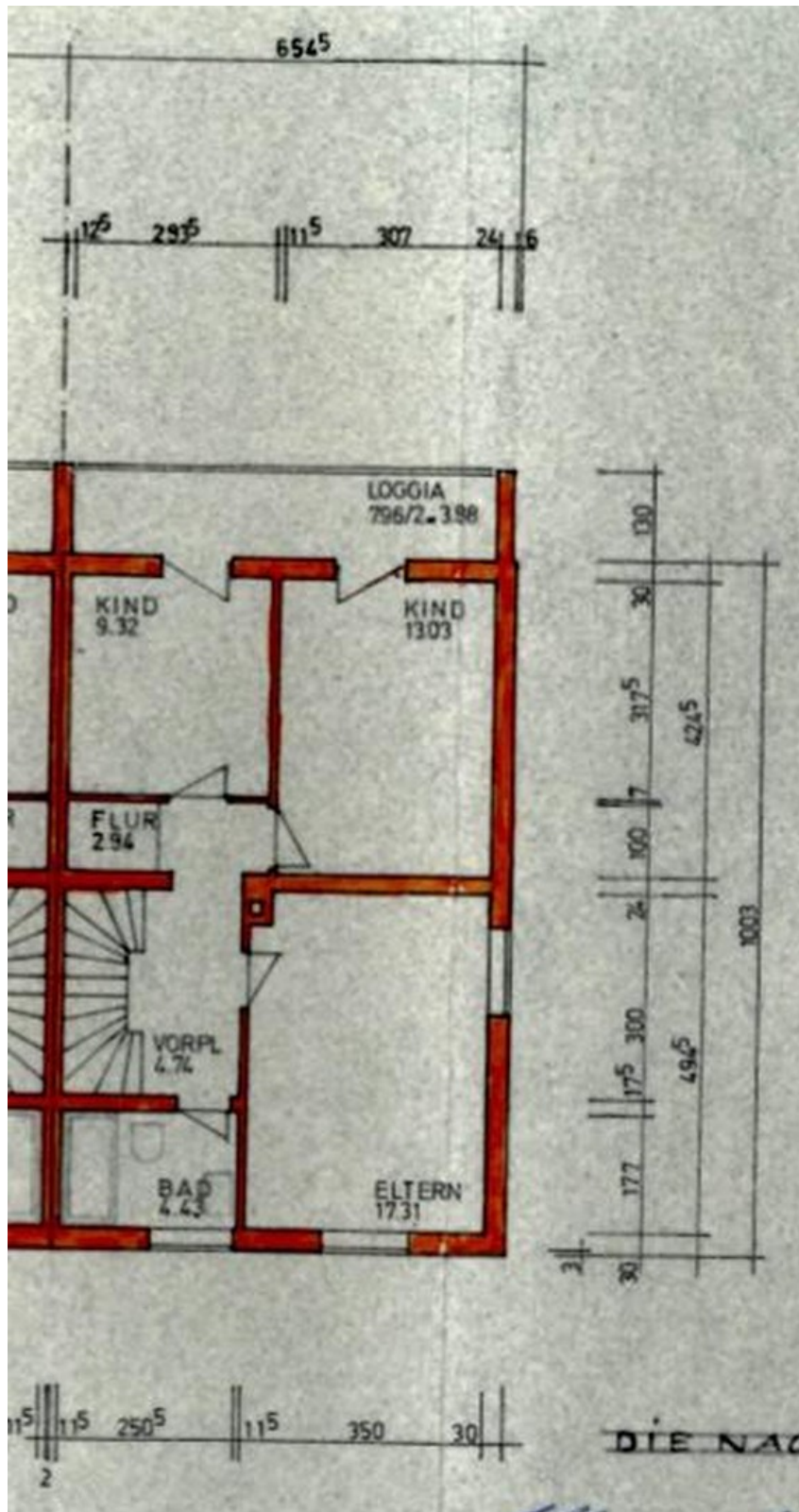
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

