

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 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	147,00 m ²	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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



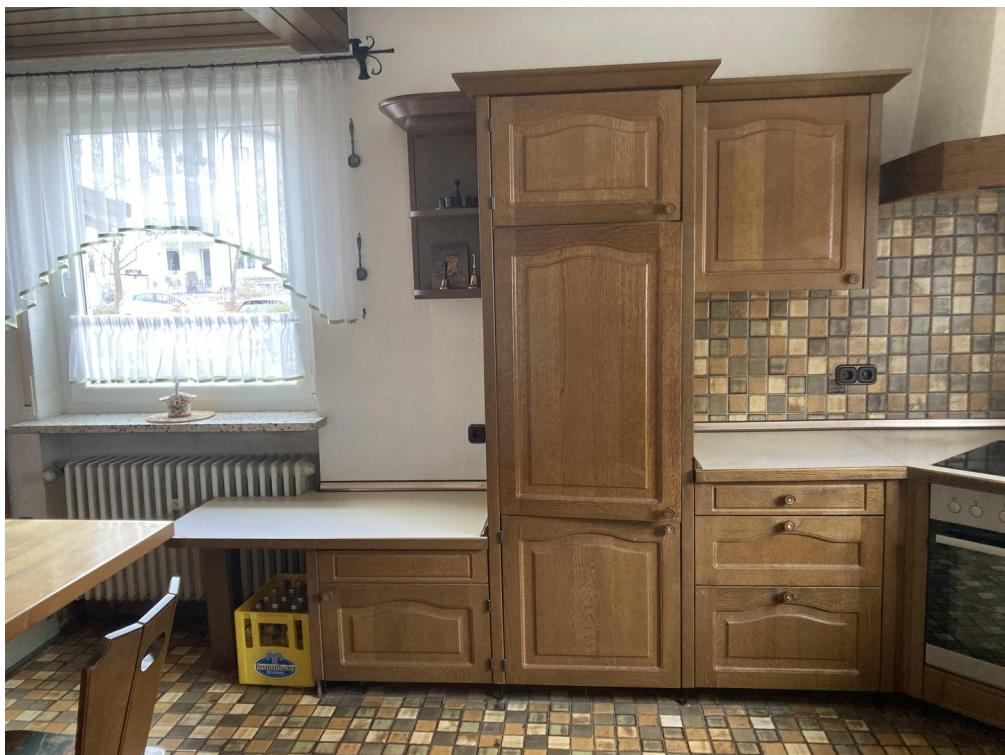
Große Küche mit Essbereich



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

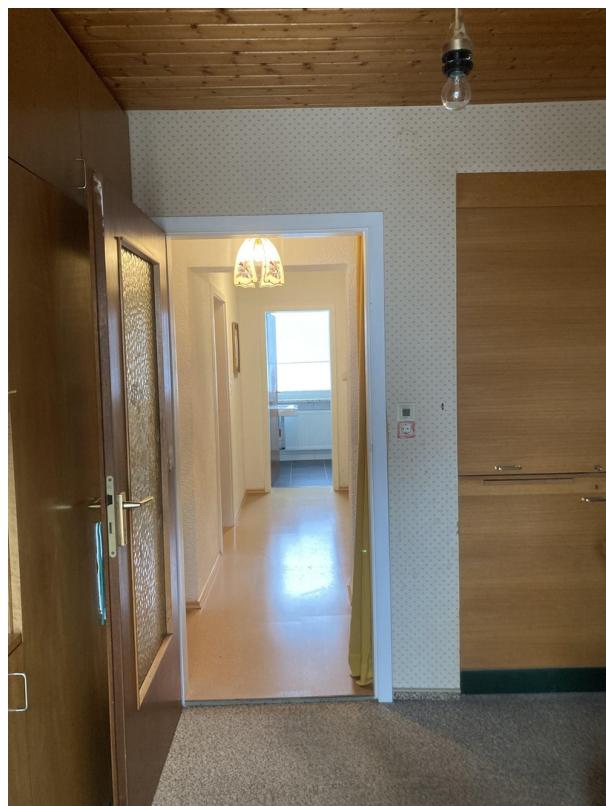


Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie

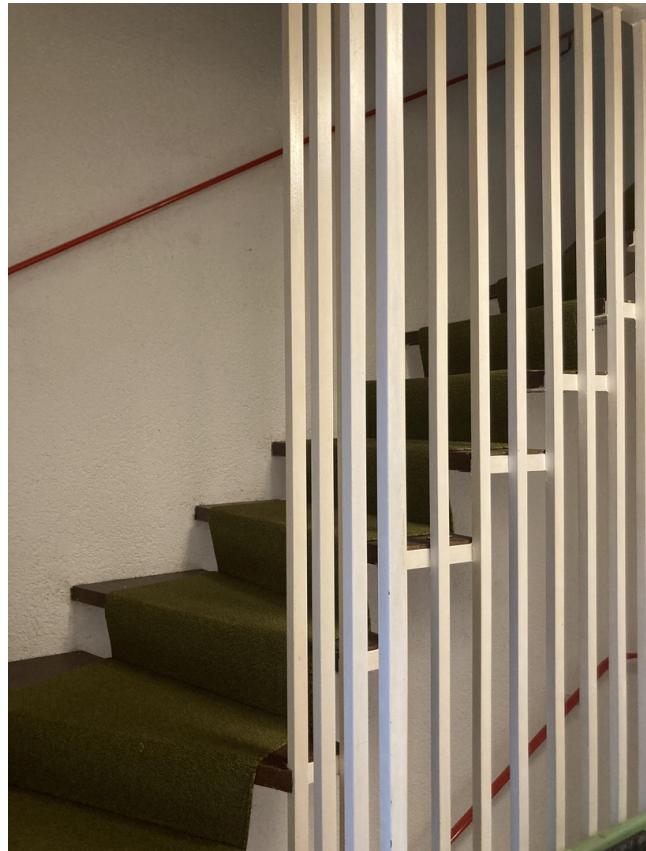


Kinderzimmer 2



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 16. Oktober 2023

Gültig bis: 23.11.2035 Registriernummer: BY-2025-006084420 1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenhaus		
Adresse	Röntgenstr. 33 88615 Meining		
Gebäudefl. ¹	1970		
Baujahr Gebäude ²	2017		
Art der Wohrmengen	1		
Gebäudefläche(A ₁)	150,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohlfläche ermittelt	
Weiserliche Energieanträge für Heizung ³	Endaus E		
Weiserliche Energieanträge für Wassermasse ⁴	Endaus E		
Eneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
Art der Kühlung ⁹	<input type="checkbox"/> Generat. Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionserfolgige Klimaanlagen ¹⁰	Anteil 0	Nächste Fälligkeit der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (hierwieg)
Energieausweises	<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 Beispieldaten dient die energetische Gebäuderendziffer nach dem GEG, die sich in der Regel den tatsächlichen Verhältnissen im Betrieb entsprechen. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche zwischen Gebäuden ermöglichen. Siehe Seite 10.

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. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Datenherkunft: Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Mietnehmer Dritter

Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (hierwieg Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben berechneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Matthäus Brandl Unterschrift des Ausstellers
PlanungsbüroBrandl Zertifizierte Bauaufsicht HWK
Techniker Fachrichtung Holzbau
Zertifizierter
Grenzenstr. 13 86316 Friedberg
0821-2425609 Matthäus Brandl
info@pbbrandl.de Ausstellungsdatum 24.11.2025

1 Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungszeitraums oder GEG
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erlaubt
3 bei Wärmeübertragung durch Übertragung von Wärme aus dem Raum
4 bei Wärmeübertragung durch Übertragung von Wärme aus dem Raum
5 Konventionelle und nachhaltige Lösungen und Klimaschutz im Sinne des § 74 GEG

Holgerisch Schuck AG, Energieberater Wohnen 12.4.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-006084420 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	53,2 kg CO ₂ -Äquivalent (m ² a)
Endergiebedarf dieses Gebäudes	215,1 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	240,0 kWh/(m ² a)

Abweichungen gemäß GEG¹

Zulassungserford.	Ist Wert: 240,0 kWh/(m ² a)	Abforderungswert: 122,1 kWh/(m ² a)
Erreichung der energetischen Qualität des Gebäudes ²	Ist Wert: 0,94 W/(m ² K)	Abforderungswert: 0,63 W/(m ² K)
Sommatischer Wärmeschutz bei Neubau	<input type="checkbox"/> eingehalten	

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien	<input type="checkbox"/> ja Nutzung <input type="checkbox"/> ja Nutzung <input type="checkbox"/> ja Wärme
<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG	
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 60%-EE-Regel durch die tatsächliche Energieversorgung, nach § 71 Absatz 1,3a und 5 in Verbindung mit § 71b bis GEG ³	
<input type="checkbox"/> Wärmequelle (§ 71c)	
<input type="checkbox"/> Solarenergie Anlage (§ 71a)	
<input type="checkbox"/> Wärmequelle aus dem Wasserstoffderivat (§ 711g)	
<input type="checkbox"/> Wärmequelle Hydrierung (§ 71n)	
<input type="checkbox"/> Dezentrale elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)	
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Einsparung im Vergleich zu einem Referenzobjekt (§ 71 Absatz 2)	
Art der erneuerbaren Energie	<input type="checkbox"/> Sonnenenergie <input type="checkbox"/> Windenergie <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Elektrolyse <input type="checkbox"/> Speicherung <input type="checkbox"/> andere
<input type="checkbox"/> Nutzung für Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt ⁴	
Art der erneuerbaren Energie	<input type="checkbox"/> Sonnenenergie <input type="checkbox"/> Windenergie <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Elektrolyse <input type="checkbox"/> Speicherung <input type="checkbox"/> andere
<input type="checkbox"/> weitere Erklärung und Erläuterungen in der Anlage	<input type="checkbox"/> Summe: %

Vergleichswerte Endenergie⁵

A A+ B C D E F G I R
25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standortspezifischer Randbedingungen kann es vorkommen, dass die Ergebnisse der Berechnungen unterschiedlichen Energieverbrauch-Diagnosewerte-Bedarfsverwerte der Skala sind. Spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudefläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Exposés
2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Exposés
3 siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Exposés
4 EPH: Energiepreis und Mittelpunkt der Kosten
5 siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Exposés
6 Anzahl der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen der Anlagen

Holgerisch Schuck AG, Energieberater Wohnen 12.4.4

Exposé - Galerie

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

Exposé - Galerie

5

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

Angabe Gebäudeatell – Seite 1
Bei Wohngebäuden die zu einem nicht linienscheinen Anteil zu ändern ist, oder wenn Änderungen vorgenommen werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeatell zu beschränken, der weiter als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeatell“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erhält 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 Bauumtagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahmen von standartisierten Randbedingungen (z.B. konstante Innentemperatur, definierte Nutzerverhalten, standartisierte Innenraumtemperatur 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 dem Energiebedarf mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erforschung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holz, 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
Angegaben ist der spezifische, auf die wärmedurchgründete Umlaufsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmedurchgründeten Umlaufflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten thermischen 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, jährliche benötigte Energie mengen für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standartradutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf darf die Endenergieengen der Anlagen nicht unterschreiten, um die von den Anlagen vorgegebenen und unter Berücksichtigung der Energiesparlast zugelassenen müssen, damit die standardsierte Innenraumtemperatur, 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 eine Mindesteffizienz von 65% erreichen müssen. Diese Regelung gilt ausschließlich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überlöst 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, der Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anwendbar sind oder die Übergangsregeln gelten, kann der 65% der §§ 71 ff. GEG durch andere Ausführungen ersetzt werden, 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 Warmwasser Kosten 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 Endenergieverbrauch für die Heizung wird unter Berücksichtigung verschiedener Wetterarten und mithilfe von Klimadaten 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 geht Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und deren Zusammenhang mit dem Wert des Gebäudes und seinen Nutzen für die Umwelt. Ein Rückschluss auf den kleinen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, wie sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall eines Pauschalverbrauchs ist ein passender Ausdruck 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 gerannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Die Primärenergieverbrauch ergibt sich 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.

Treibhausgasmissionen – Seite 2 und 3
Die mit dem Primärenergiebedarf und dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasmissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlenstoffdioxidemissionen ausgewiesen.

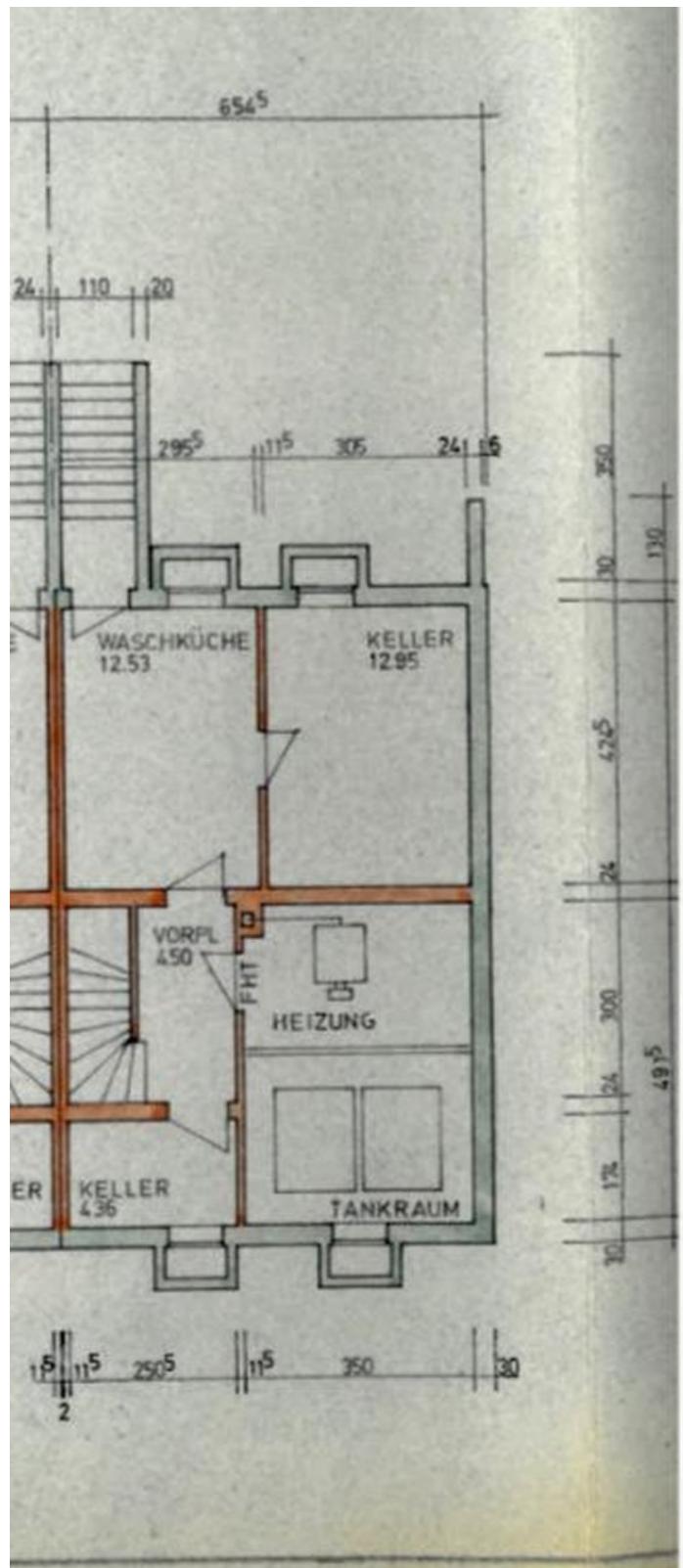
Pflichten der Immobilienbetreiber – Seite 2 und 3
Nach dem GEG besteht die Pflicht in Immobilienbetrieben die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweistart der Seite 2 oder 3.

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.

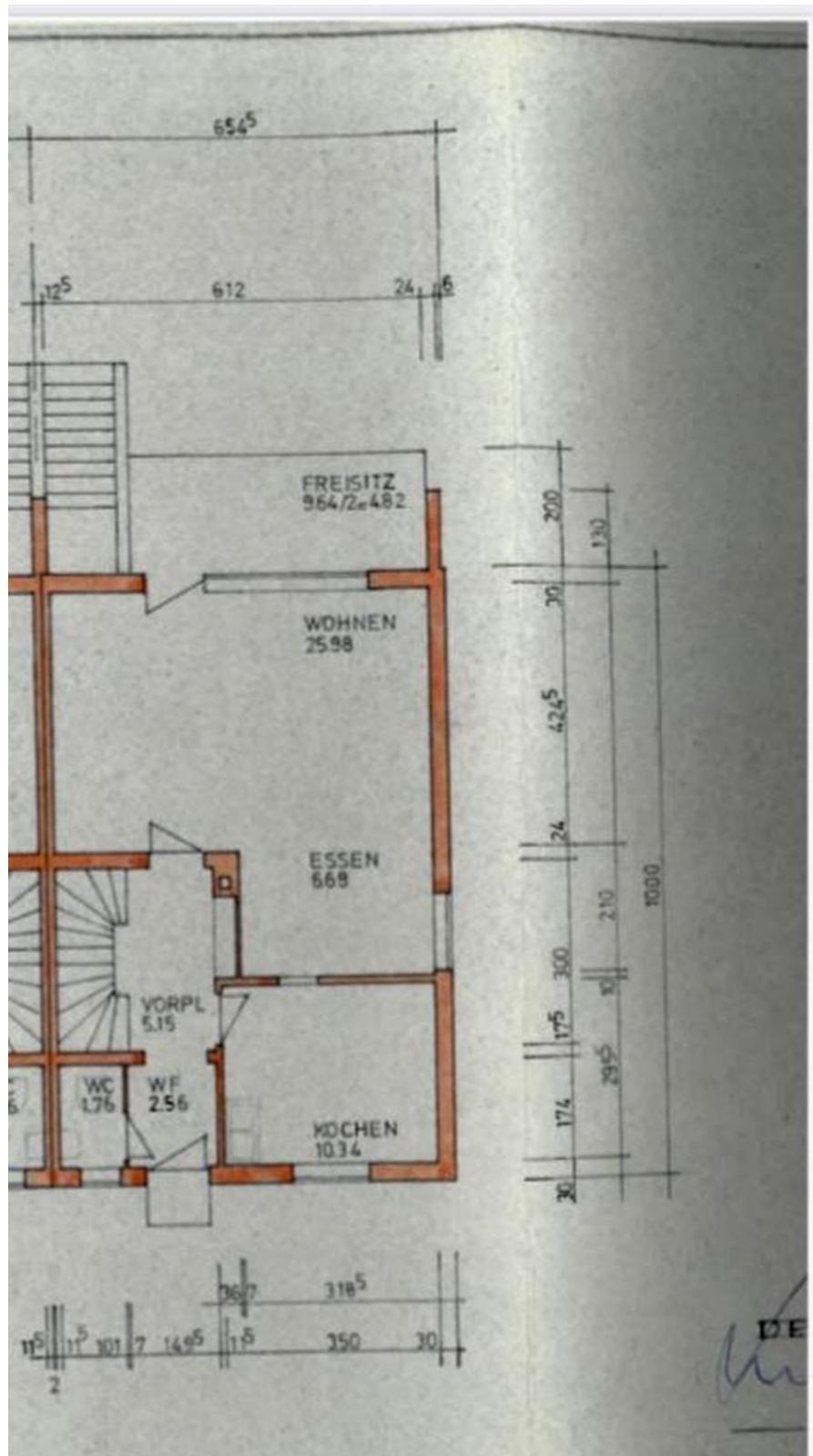
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hiltgenrich Schwaig AG, Energieberater Wohnen 13 A.6

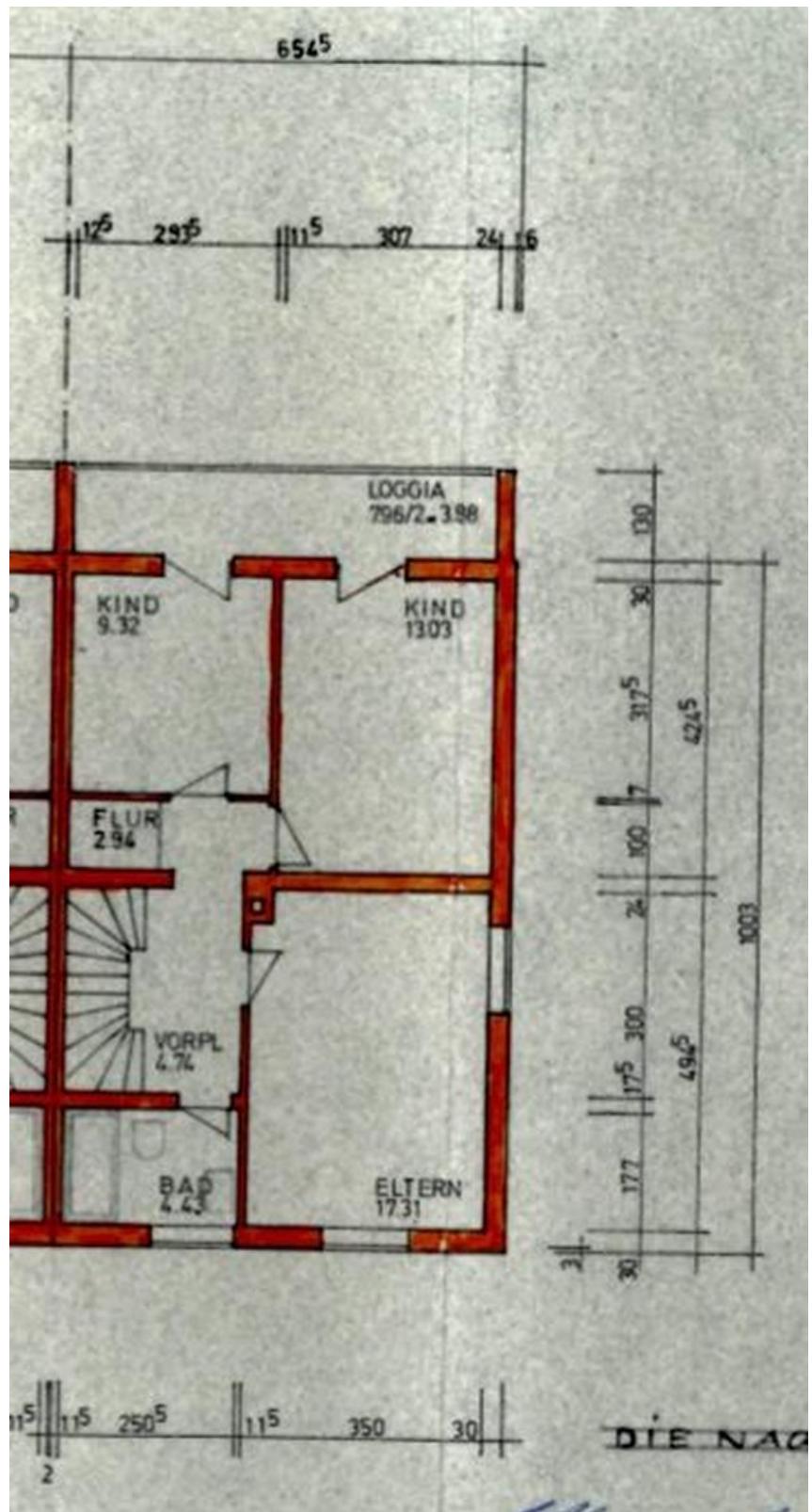
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

