

# Exposé

## Wohnung in Biberach

### Schöne 3,5 Zimmer Wohnung in Biberach



Objekt-Nr. OM-424303

### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. v. Ow

Am Weißen Bild 40+42  
88400 Biberach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,41 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schön helle 3,5 Z. Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, gut geschnittenen Grundriss – ideal für Paare und Familien. Die ruhige Hausgemeinschaft sorgt für angenehmes Wohnen ohne Lärm. Familienfreundlich dank praktischer Raumaufteilung mit Platz für Spiel, Arbeiten und Rückzug.

Highlights:

Tageslicht in allen Wohnbereichen

ruhige, rücksichtsvolle Mitbewohner

effizienter Schnitt ohne Durchgangszimmer

familienfreundliches Wohnen mit harmonischem Umfeld

Schaffen Sie sich Ihre Wohlfühlzuhaus mitten im Herzen von Biberach.

## Ausstattung

Die Wohnung ist leer und kann sofort frei gestaltet werden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lagebeschreibung – bestens angebunden, alles nah dran

ÖPNV: Bushaltestelle ca. 80 m, Bahnhof ca. 2 km

Einkaufen: erstes Einkaufszentrum ca. 400 m

Bildung: Kindergärten und Schulen im Umkreis von unter 500 m

Gesundheit: Apotheken und Ärzte innerhalb von unter 1 km

Fazit: Sehr zentrale, alltagsnahe Lage mit kurzen Wegen für Familien und Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hauseingang links u. Garage

# Exposé - Galerie



Balkon-Aussicht links



Balkon-Aussicht rechts

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Wohnungseing. r. WC u. Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Blick in den Flur v. WZ

# Exposé - Galerie



Bad li. vom WC



Einbauschränk Flur zum Eingang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer li. v Eingang



2.Kinderzimmer link v. Wohnz.

# Exposé - Galerie



Küche r. vom Eingang



Blick ins Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Balkon



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse

- 2 -

## Wohnfläche Erdgeschoss rechts

Wohnen	$5,770 \times 3,690 = 21,29 \text{ qm}$	
	$+ 0,300 \times 1,040 = 0,31 \text{ qm}$	21,60 qm
Kind I	$3,450 \times 2,510 =$	8,66 qm
Kind II	$4,470 \times 2,510 =$	11,22 qm
Loggia	$\frac{1}{4} \times 4,010 \times \frac{1,60+2,30}{2} =$	1,96 qm
Einbauschränk	$1,060 \times 1,000 =$	1,06 qm
Schlafen	$5,010 \times 2,885 = 14,45 \text{ qm}$	
	$+ 1,325 \times 0,920 = 1,22 \text{ qm}$	15,67 qm
Kochen	$2,135 \times 3,570 =$	7,62 qm
Bad	$1,510 \times 3,170 =$	4,79 qm
WC	$0,885 \times 1,885 =$	1,67 qm
Garderobe	$0,885 \times 1,800 =$	1,59 qm
Einbauschränk	$0,400 \times 1,510 =$	0,60 qm
Diele	$3,955 \times 1,325 = 5,24 \text{ qm}$	
	$+ 1,200 \times 2,510 = 3,00 \text{ qm}$	8,24 qm
		<u>84,68 qm</u>
		2,54 qm

- 3 % Verputz

## Reine Wohnfläche Erdgeschoss rechts

82,14 qm

## Reine Wohnfläche Obergeschoss rechts

82,14 qm

## Wohnung Dachgeschoss rechts

Wohnen	$5,815 \times 3,800 = 22,10 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 5,815 \times 1,100 = 3,20 \text{ qm}$	18,90 qm
Schlafen	$3,010 \times 3,800 = 11,44 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 3,010 \times 1,100 = 1,66 \text{ qm}$	9,78 qm
Kind	$2,270 \times 2,700 = 6,13 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 2,270 \times 0,600 = 0,68 \text{ qm}$	5,45 qm
Kochen	$2,250 \times 2,700 = 6,08 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 2,250 \times 0,600 = 0,68 \text{ qm}$	5,40 qm
Bed + WC	$3,010 \times 1,800 = 5,42 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 3,010 \times 0,940 = 1,42 \text{ qm}$	4,00 qm
Flur	$3,010 \times 1,100 =$	3,31 qm
		<u>46,84 qm</u>
		1,41 qm

- 3 % Verputz

## Reine Wohnfläche Dachgeschoss rechts

45,43 qm

## Wohnung Dachgeschoss links

Wohnen	$5,815 \times 3,800 = 22,10 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 5,815 \times 1,100 = 3,20 \text{ qm}$	18,90 qm
Schlafen	$3,010 \times 3,800 = 11,44 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 3,010 \times 1,100 = 1,66 \text{ qm}$	9,78 qm
Kind	$2,270 \times 2,700 = 6,13 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 2,270 \times 0,600 = 0,68 \text{ qm}$	5,45 qm
Kochen	$2,250 \times 2,700 = 6,08 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 2,250 \times 0,600 = 0,68 \text{ qm}$	5,13 qm
	$- \text{Kamin } 0,450 \times 0,600 = 0,27 \text{ qm}$	
Bed + WC	$3,010 \times 1,800 = 5,42 \text{ qm}$	
	$- \frac{1}{2} \times 3,010 \times 0,940 = 1,42 \text{ qm}$	4,00 qm
Flur	$3,010 \times 1,100 =$	3,31 qm
Balkon	$\frac{1}{4} \times 1,400 \times 4,000 =$	1,40 qm
		<u>47,97 qm</u>
		1,44 qm

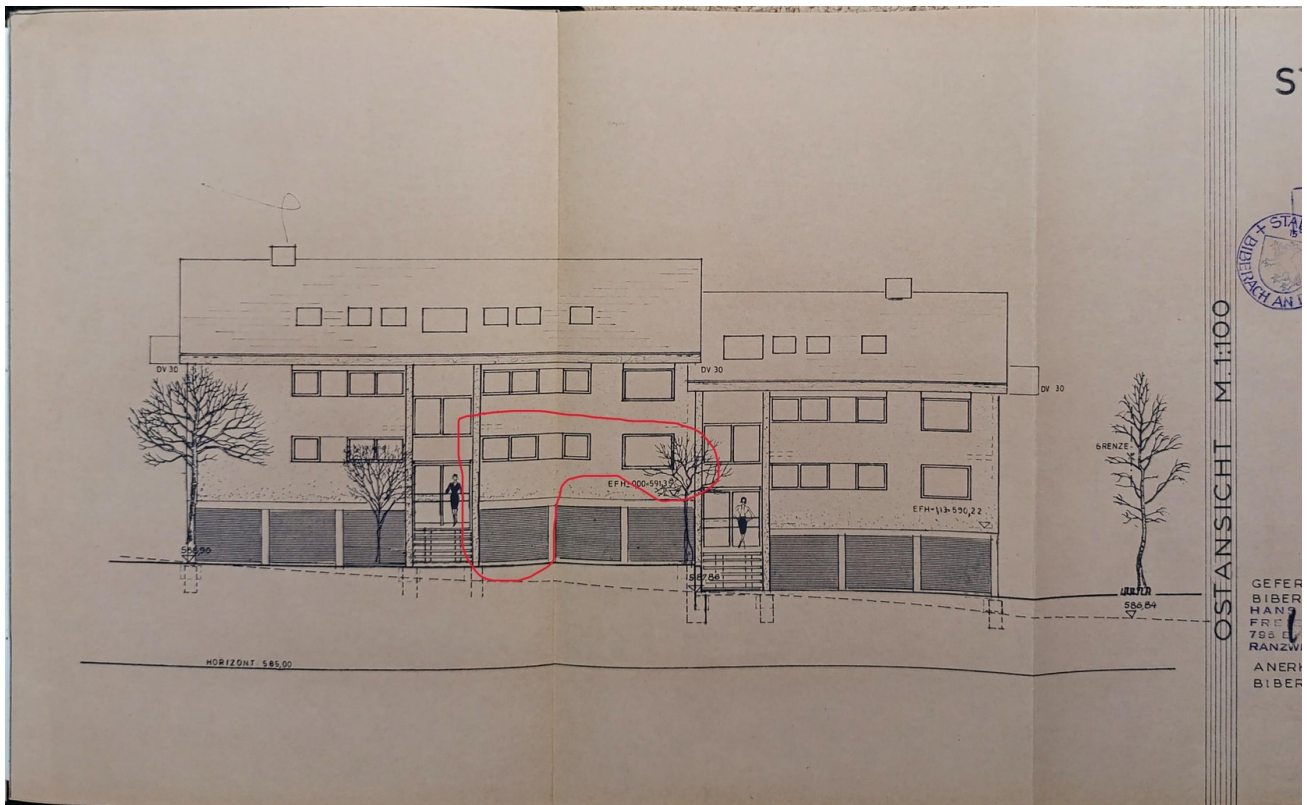
- 3 % Verputz

## Reine Wohnfläche Dachgeschoss links

46,53 qm

Wohnflächen qm

# Exposé - Grundrisse

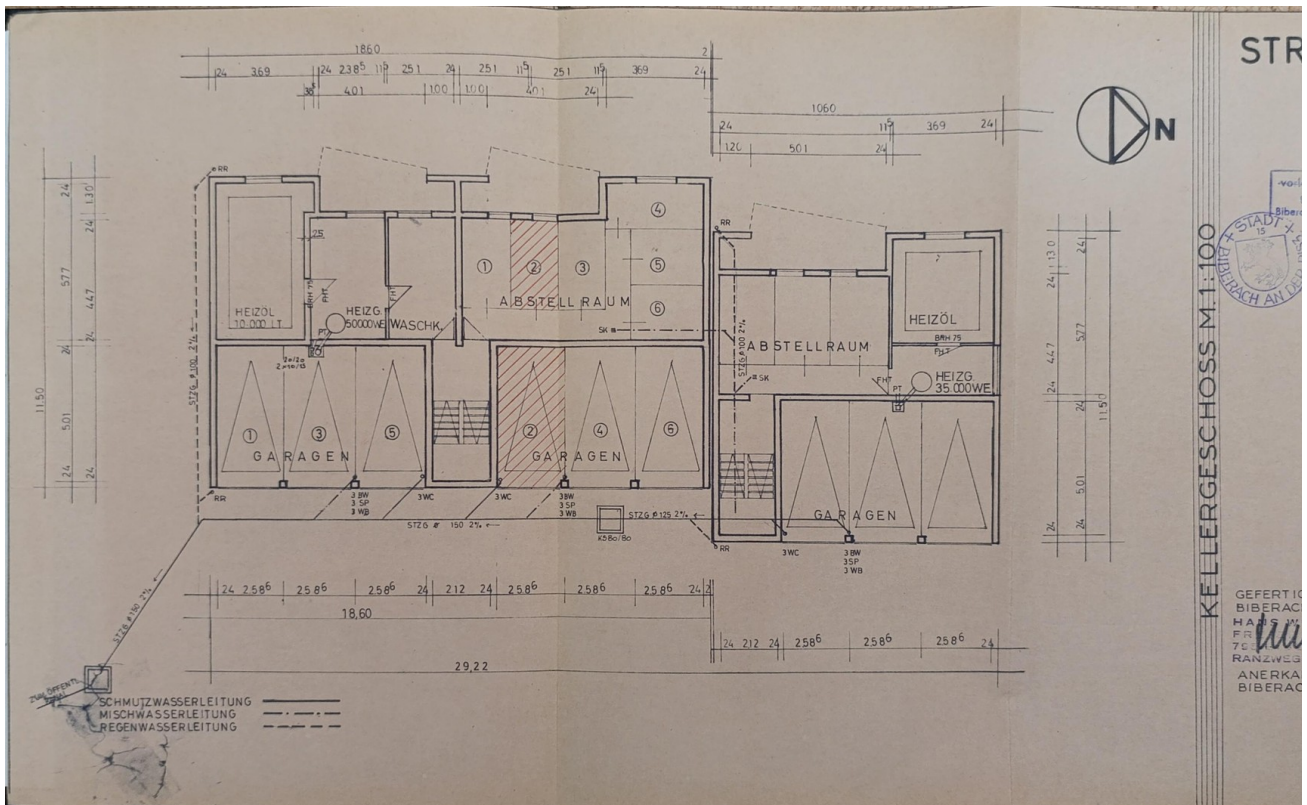


Eingang

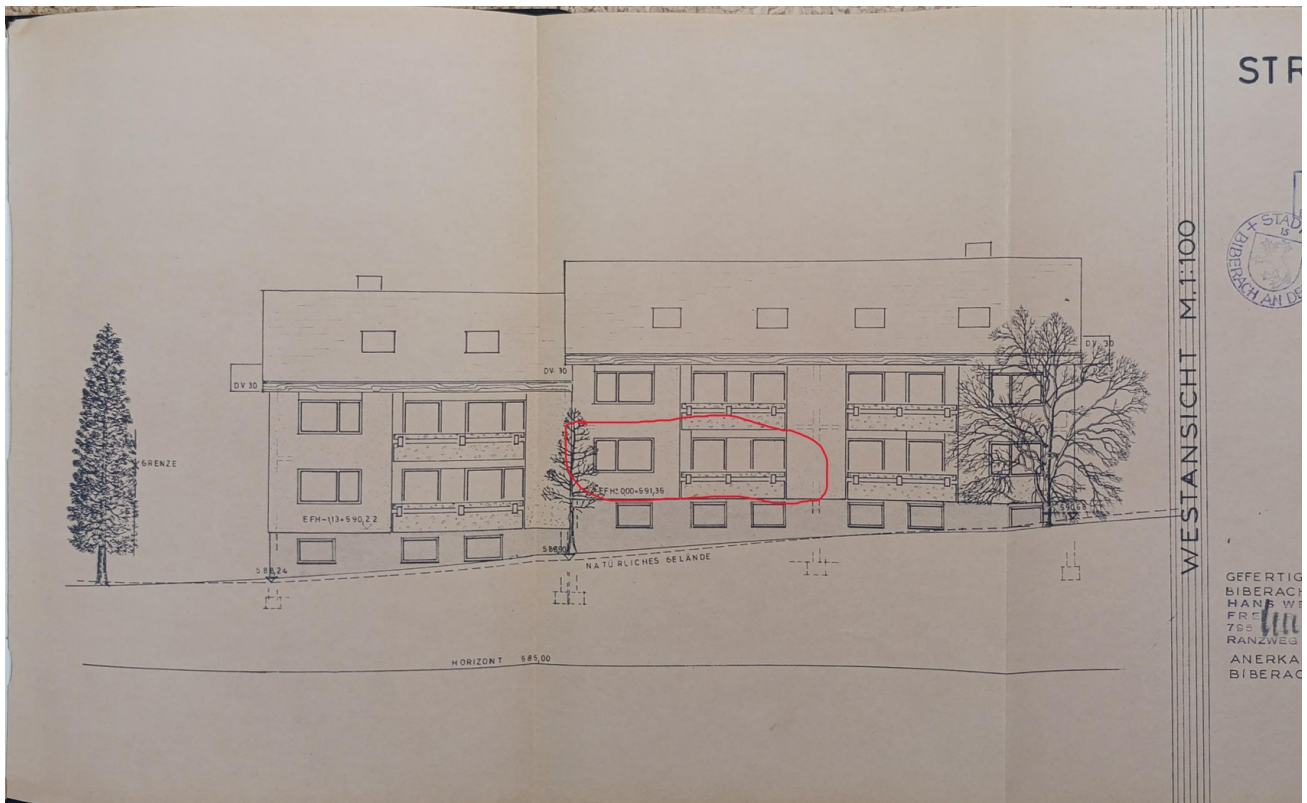


Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Keller / Garage



Strassenseite

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 03.05.2033

Registriernummer: BW-2023-004530755

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Am weißen Bild 40 88400 Biberach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	439,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	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)

### 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)

Ingenieurbüro Speck

Clara-Schumann-Straße 7  
88400 Biberach

Unterschrift des Ausstellers

Dipl.-Ing. (BA) Daniel Speck  
Ingenieur

Ingenieurkammer  
Baden-Württemberg

Liste der Beratern  
Ingenieure  
Nr. 1108  
04.05.2023

Ausstellungsdatum

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

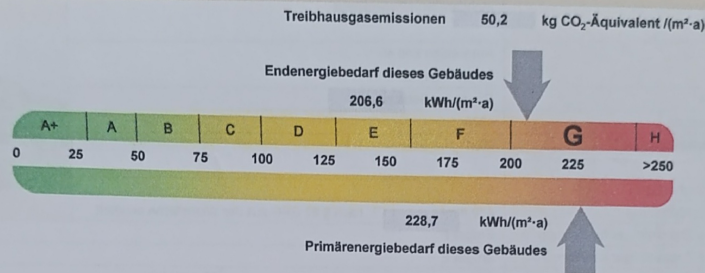
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004530755

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 228,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 102,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,94 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

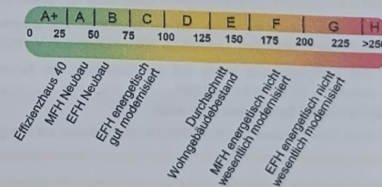
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus