

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bernried

Wohn-/Geschäftshaus mit PV Anlage in Schloß Egg - Bernried



Objekt-Nr. OM-426943

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **512.000 €**

Ansprechpartner:
Rouven Haban

Egg 53
94505 Bernried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1895	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	606,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	14,00	Garagen	1
Wohnfläche	400,00 m²	Stellplätze	5
Nutzfläche	20,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundstück

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 606 m² großen Grundstück und verfügt über einen gepflegten Gartenanteil. Ergänzend dazu sind eine Garage sowie fünf Stellplätze vorhanden, die eine komfortable Parkmöglichkeit gewährleisten.

Gebäudestruktur

Das Wohn-/Geschäftshaus beherbergt derzeit:

Sechs Wohneinheiten verteilt auf ca. 370 m²

Eine Gewerbeinheit mit ca. 30 m² Bürofläche (kann zu Wohnraum umgebaut werden)

Das Haus ist teilunterkellert, im Untergeschoss befinden sich ein Lagerraum, die Heizungsanlage sowie ein Tankraum, die praktischen Stauraum bieten.

Baujahr

Dieses Haus wurde 1895 gebaut und die letzten Jahrzehnte immer wieder renoviert und modernisiert. 1994 wurde das Dach erneuert und dann laufend Erneuerungen wie Kunststofffenster, Türen und Elektrik durchgeführt.

Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 1994 installiert wurde und regelmäßig gewartet wird.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 88 kWh/(m²*a), was die Energieeffizienzklasse C bestätigt.

Photovoltaik-Anlage

Auf dem Dach ist eine 16,2KWp Photovoltaik-Anlage verbaut die im Monat ca. 600Euro Einspeisevergütung erzielt. Noch bis 2030 werden ca. 46Cent/kWh von der Anlage erwirtschaftet.

Mieten

Einheit Größe* Nettokaltmiete

Wohnung 1 60m² 200 Euro

Wohnung 2 69m² 350 Euro

Wohnung 3 45m² 200 Euro

Wohnung 4 90m² 600 Euro

Wohnung 5 60m² 350 Euro

Wohnung 6 45m² 320 Euro (befindet sich gerade im Umbau)

Büro 30m² 150 Euro

Parken 40 Euro

*) Bei den Angaben der Größe handelt es um ca. Angaben

Vermietung und Nutzung

Die derzeitigen Mieteinnahmen basieren auf den sechs Wohneinheiten und der Büroeinheit. Die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten sowohl eine attraktive Einkommensquelle für Investoren als auch Raum für eine individuelle Nutzung durch Eigentümer oder zukünftige

Mieter. Die vollständige Vermietung ist möglich. Die Wohnung im ersten Obergeschoss bewohnt der derzeitige Eigentümer und würde sowohl diese Wohnung als auch das Büro nach dem Eigentumsübergang anmieten. Die Wohnung kann bei Bedarf aber auch vom neuen Eigentümer übernommen werden und nur das Büro würde an den aktuellen Eigentümer vermietet.

Investitions- und Wertsteigerungspotenzial

Das charmante Gebäude verbindet historischen Charme mit modernen Elementen und bietet aufgrund seiner Lage im Bayerischen Wald ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial. Die kontinuierlichen Modernisierungen sowie die nachhaltige Photovoltaikanlage erhöhen die Attraktivität des Objekts. Zukunftssichere Energiekonzepte wie die Photovoltaik ermöglichen eine wirtschaftliche und ökologische Rendite, was dieses Investment besonders attraktiv macht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Sonstiges

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient lediglich der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Lage

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im idyllischen Ort Schloss Egg, am Fuße des Bayerischen Waldes – einer der attraktivsten Regionen in Bayern. Die Lage besticht durch ihre Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig gute Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Seitenansicht Garage PV-Anlage

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Impression Wohnung 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

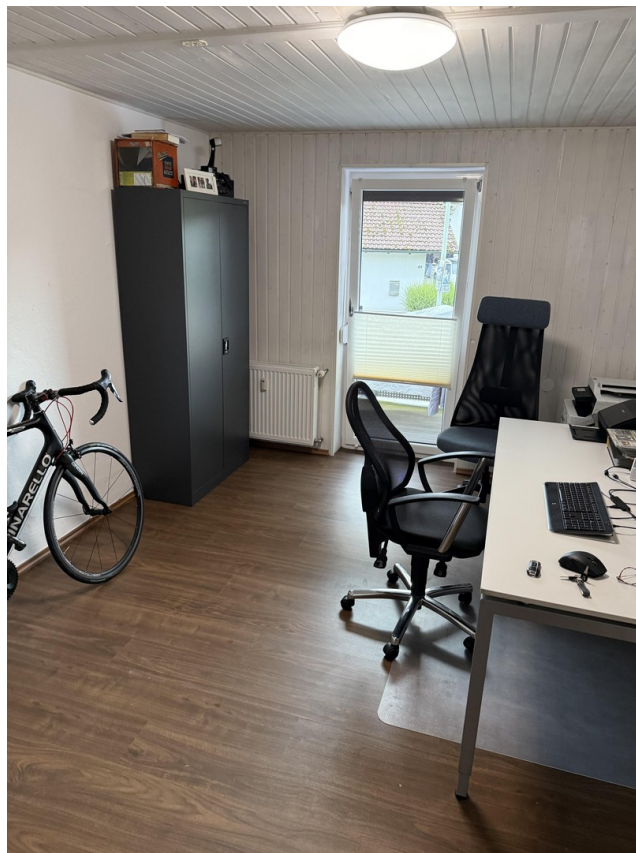


Essecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Büro 1.OG

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Impressionen Wohnung EG



Abstellraum EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnraum EG

Exposé - Galerie

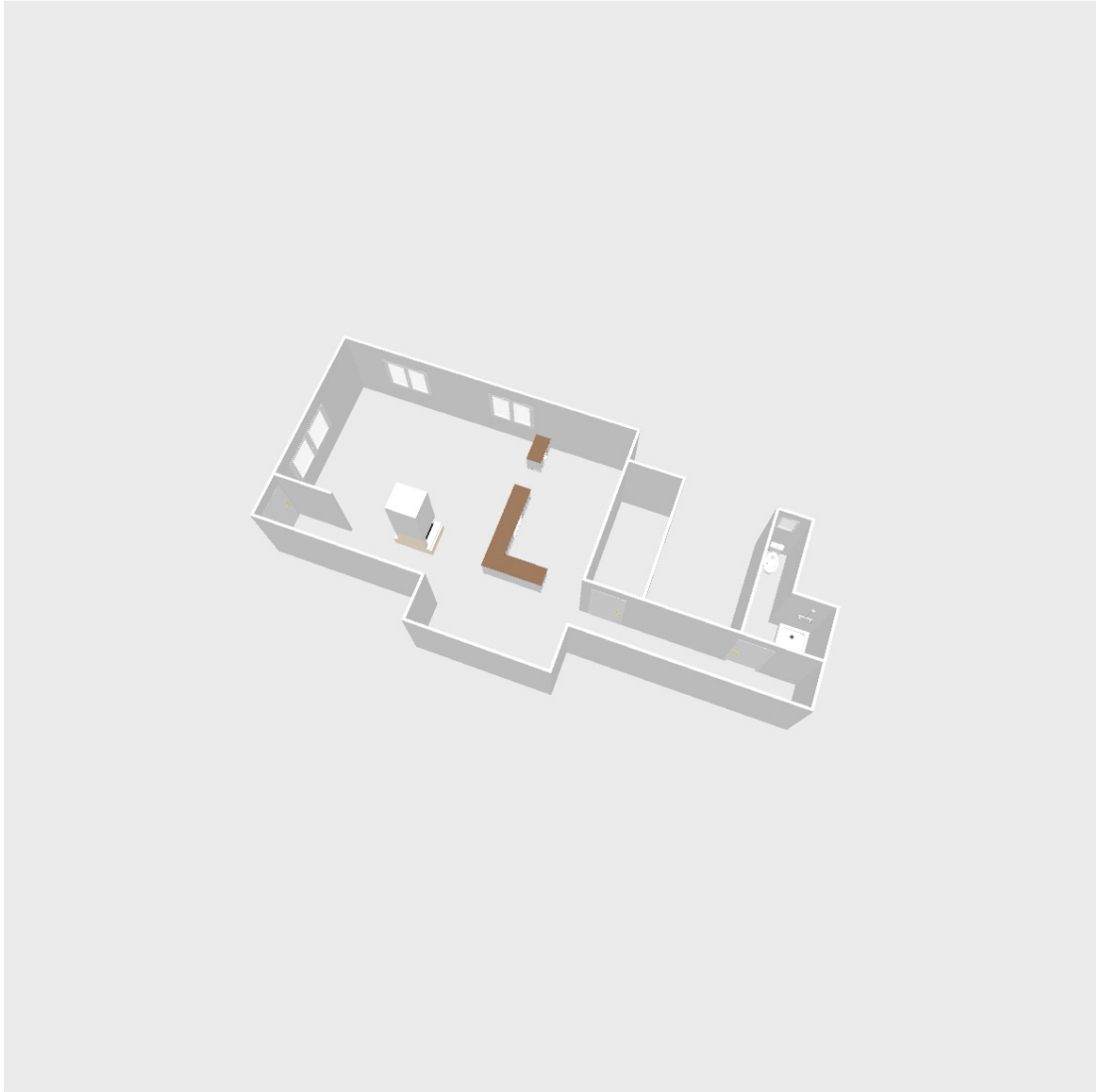


Wohnraum EG



Wohnraum EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Lageplan

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

BY-2017-001588249

Registriernummer ²⁾

1262593

13.12.2027

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Egg 53 ; 94505 Bernried

Adresse

Gebäudeteil

1895

Baujahr Gebäude ³⁾

1991

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

5

Anzahl Wohnungen

470,84 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ 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 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

13.12.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

¹⁾ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³⁾ Mehrfachangaben möglich

⁴⁾ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

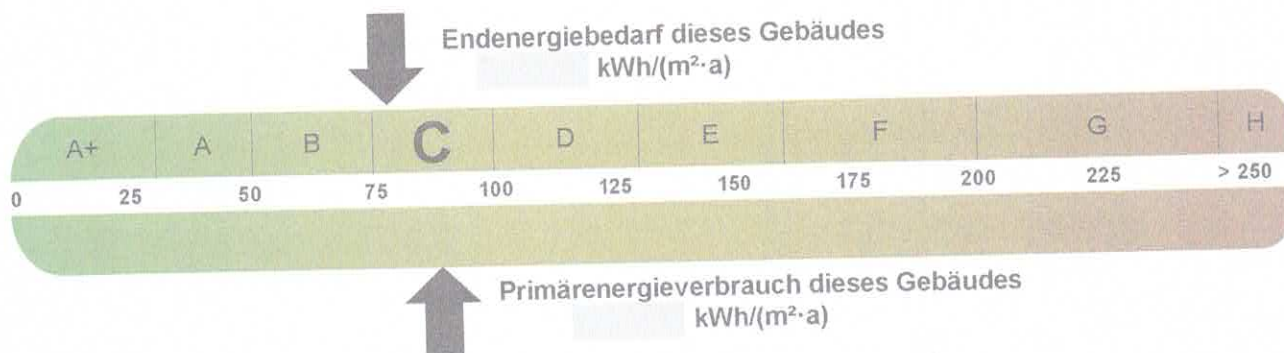
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BY-2017-001588249

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

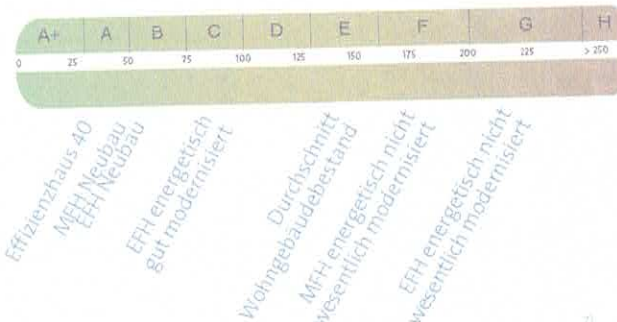
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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 Endenergiebedarf



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

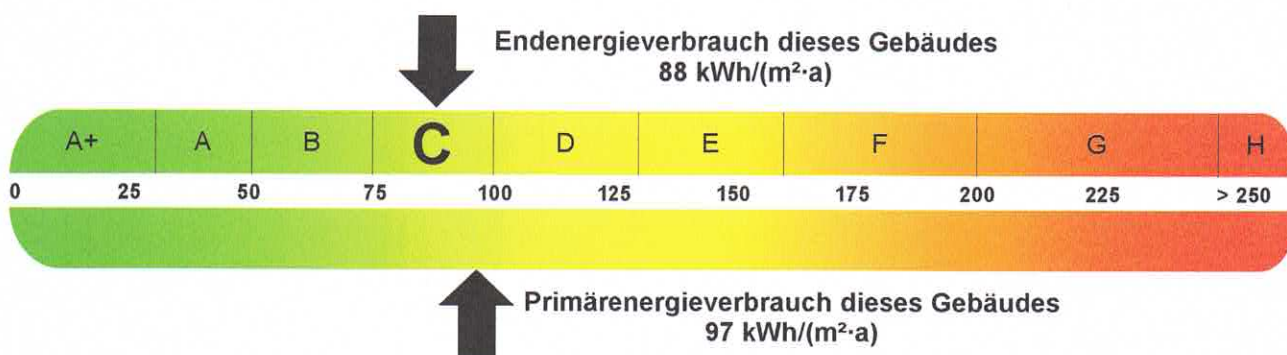
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2017-001588249

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

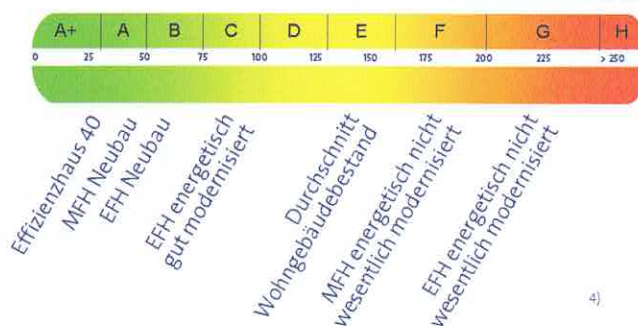
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

88 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.14	31.05.17	Leichtes Heizöl	1,10	124.300	37.668	86.632	0,95

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 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 ($A_{n,1}$) 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 Kühlpauschale in kWh

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



Empfehlungen des Ausstellers

BY-2017-001588249

Registriernummer ²⁾

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	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar - Außenstelle Deggendorf -

Franz-Josef-Strauß-Straße 5
94469 Deggendorf

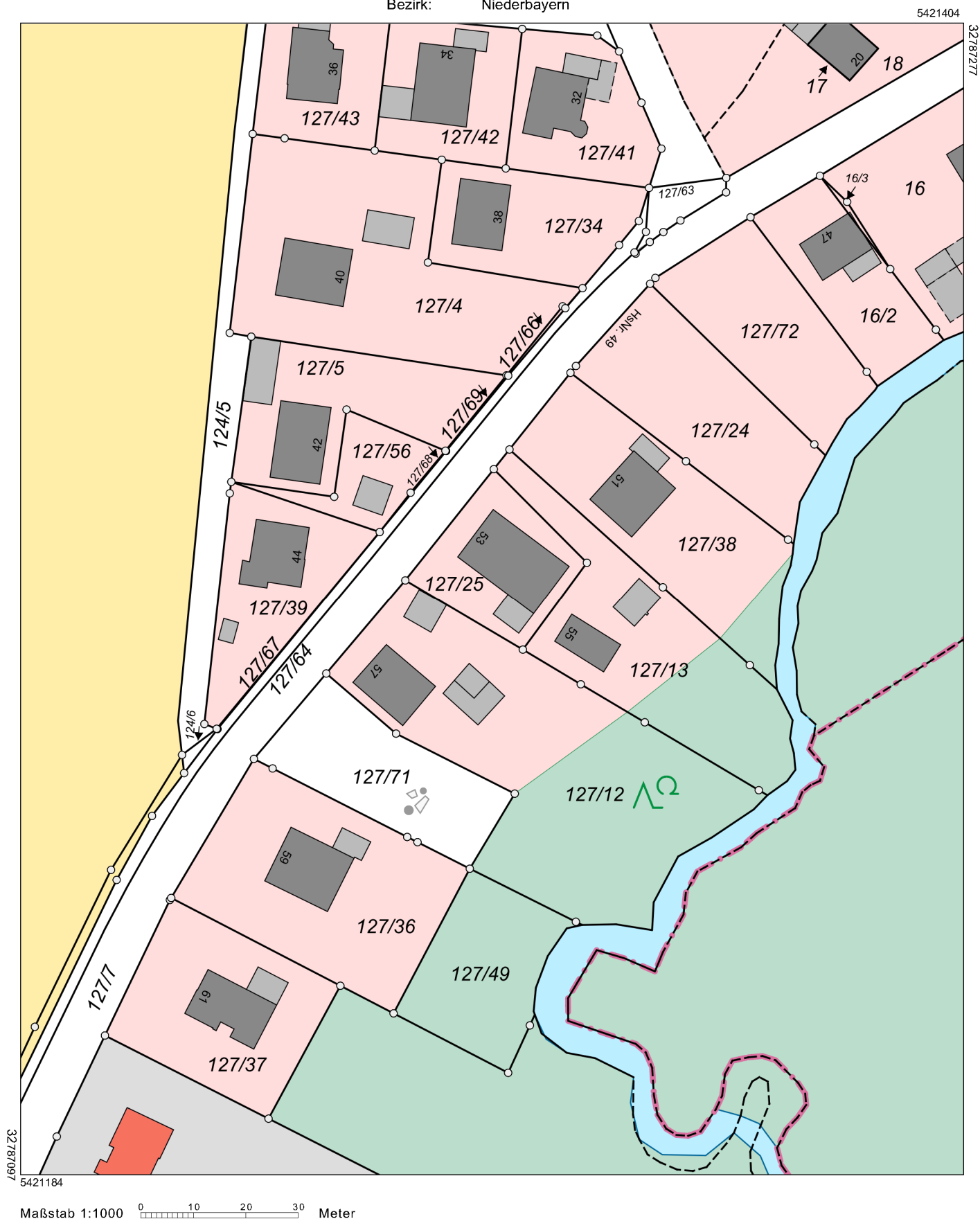
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.11.2019

Flurstück: 127/25
Gemarkung: Egg





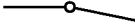

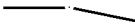
Gemeinde: Bernried
Landkreis: Deggendorf
Bezirk: Niederbayern




Legende zur Flurkarte






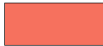
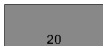
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 -  Umspannstation
 -  Gebäude für öffentliche Zwecke
 -  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20





Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

