

# Exposé

## Wohnung in Soyen

### Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten & Dachterrasse - Nähe Wasserburg



Objekt-Nr. OM-427921

#### Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Höpker

Koblberg 3  
83564 Soyen  
Bayern  
Deutschland

|               |           |             |                |
|---------------|-----------|-------------|----------------|
| Baujahr       | 1975      | Übernahme   | sofort         |
| Etagen        | 2         | Zustand     | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,50      | Badezimmer  | 1              |
| Wohnfläche    | 124,00 m² | Etage       | 1. OG          |
| Nutzfläche    | 41,00 m²  | Garagen     | 1              |
| Energieträger | Öl        | Stellplätze | 1              |
| Hausgeld mtl. | 300 €     | Heizung     | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage am Gemeinderand von Soyen, mit räumlicher Nähe zu Wasserburg am Inn.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare, junge Familien, sowie für Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld und gute Möglichkeiten für Homeoffice schätzen.

Diese Wohnung war für uns über Jahre ein sehr angenehmes Zuhause - vor allem wegen der Ruhe, des großzügigen Platzangebots und der flexiblen Raumaufteilung.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses mit nur drei Wohneinheiten, in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Lage gehört offiziell zu Soyen, liegt jedoch räumlich näher an Wasserburg am Inn als am Ortskern von Soyen.

Die ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3,5 Zimmer:

- ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang
- ein vollwertiges Arbeitszimmer, ideal für Homeoffice
- ein Esszimmer, das offen an die Küche anschließt und daher als halbes Zimmer zählt

Der Wintergarten ist nicht beheizt und gehört nicht zur Wohnfläche. Durch seine gute Isolierung lässt er sich jedoch ganzjährig nutzen. Von hier aus besteht der direkte Zugang zur großen Dachterrasse, die ausschließlich zur Wohnung gehört. Zusätzlich gibt es einen abschließbaren Zugang zur Dachterrasse über das Treppenhaus, was im Alltag sehr praktisch ist.

Die Wohnung ist gepflegt und ist sofort beziehbar.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, zusätzlich ist ein separates Gäste-WC vorhanden. Die Einbauküche ist funktional und gehört zur Wohnung. Im Winter sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer für angenehme Wärme.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei geräumige Kellerräume, eine Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die gemeinschaftlich von der Hausgemeinschaft genutzt wird. Ein Glasfaseranschluss ist im Haus ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage am Gemeinderand von Soyen, ohne Durchgangsverkehr, und ist näher an Wasserburg am Inn gelegen als am Ortskern von Soyen. Die Umgebung ist ruhig und angenehm zurückgezogen, ohne abgelegen zu sein.

Wasserburg am Inn mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Gastronomie und Bahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sowohl in Richtung Soyen als auch in Richtung Wasserburg vorhanden. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ruhig wohnen, aber dennoch gut angebunden sein wollen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 108,40 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Dachterasse



# Exposé - Galerie



Dachterasse



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Balkon - Blickrichtung Westen



# Exposé - Galerie



Balkon - Blickrichtung Osten



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeits- /Kinderzimmer



Arbeits- /Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche - Blick ins Esszimmer



Küche - Blick in Wintergarten



# Exposé - Galerie



Vorratsraum mit Einbauregal



Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Flur - Blick vom Eingang



Flur - Blick von Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Feuerstelle Kachelofen - Flur



Wohnungs-Eingangstür



# Exposé - Galerie

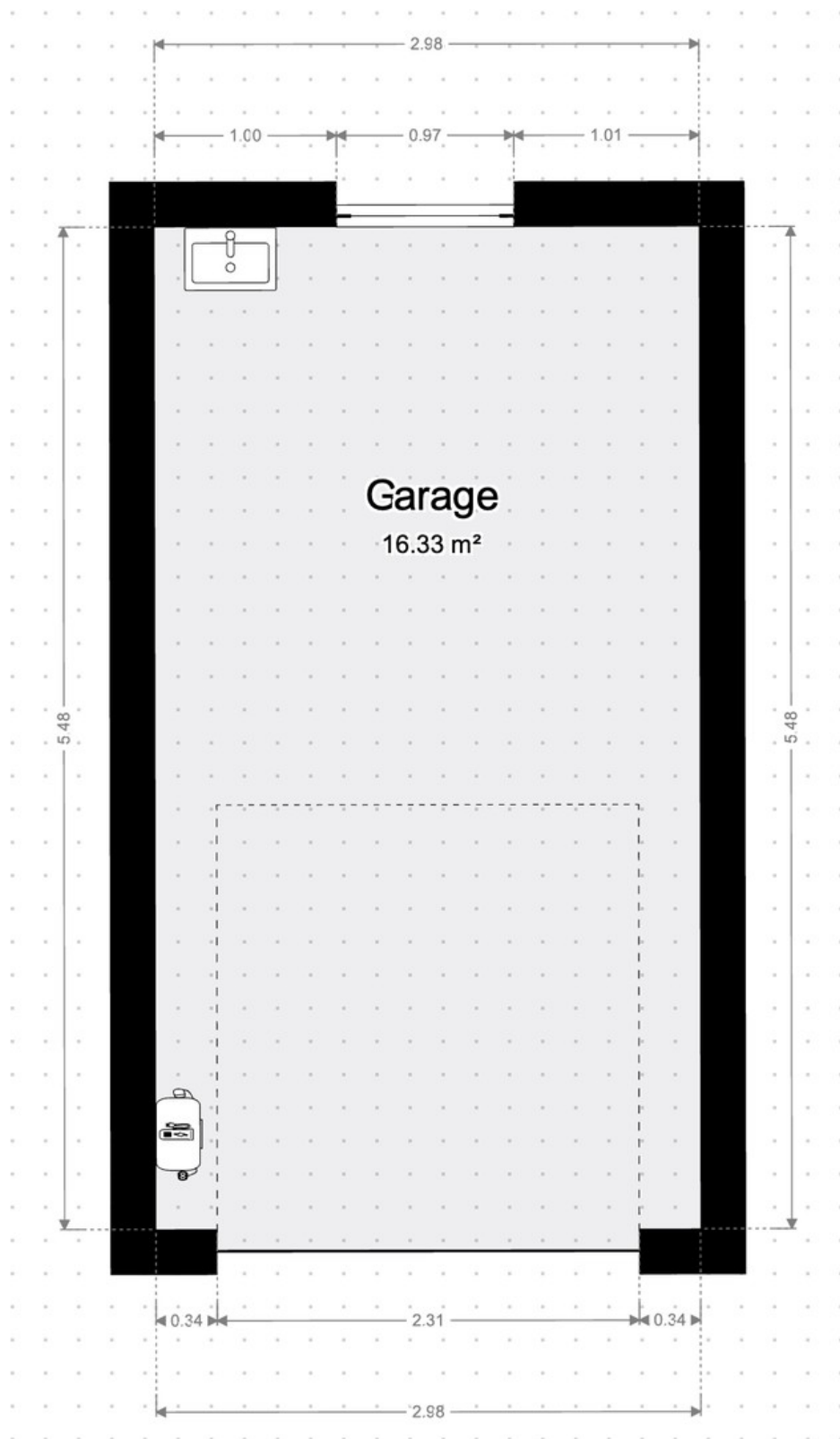


Wallbox in Garage



Garage

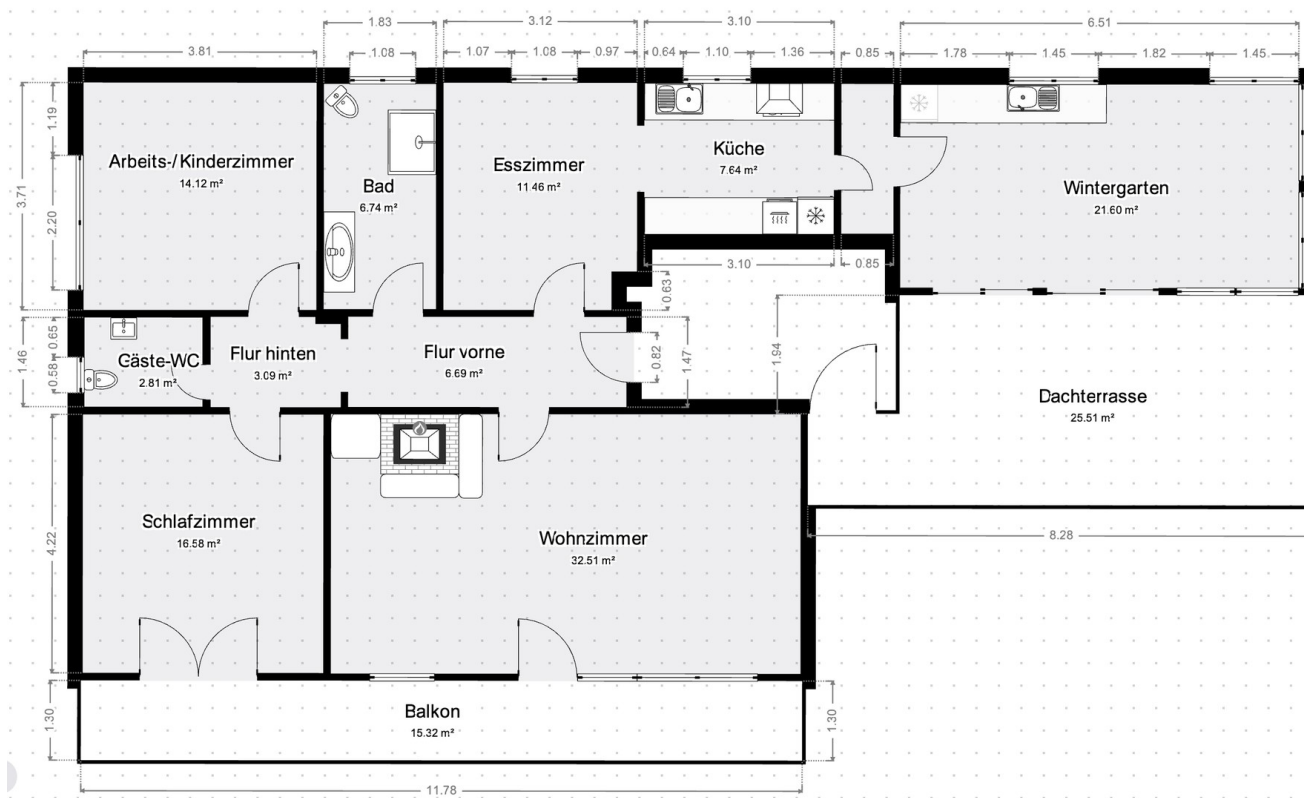
# Exposé - Grundrisse



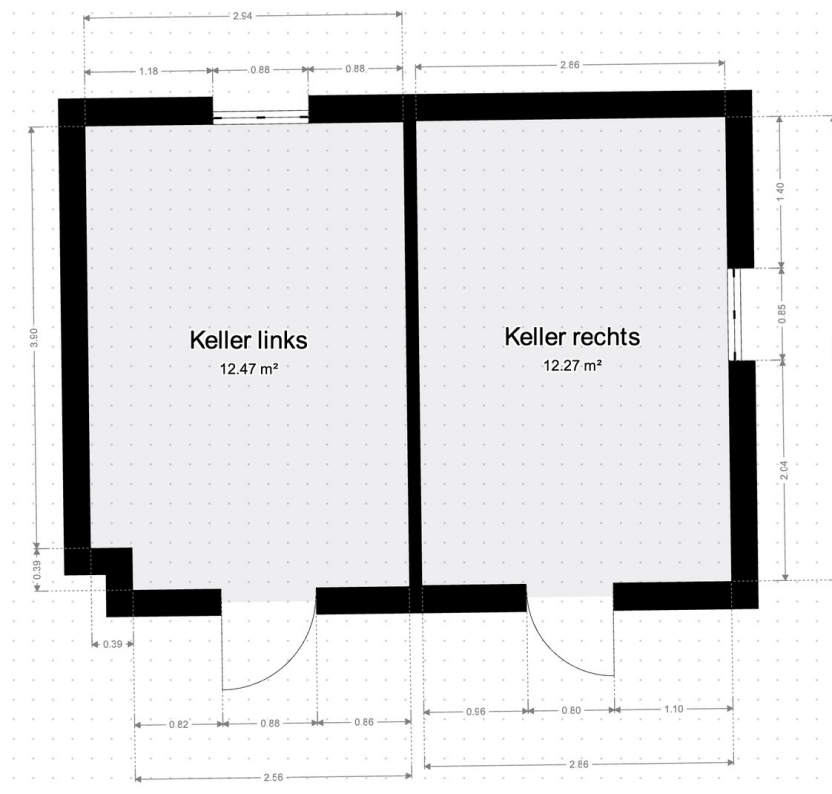
Grundriss Garage



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Kellerräume

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1.08.2020

Gültig bis: 26.08.2031

Registriernummer BY-2021-003771126

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                            |                             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                               | Koblberg 3<br>83564 Soyen                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |                             |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                            |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1975 Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchVO 1977                                                                                                                                                                             |                                                                            |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2001                                                                                                                                                                                                                               |                                                                            |                             |
| Anzahl Wohnungen                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                             |
| Gebäudenutzfläche (An)                                | 393 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Heizöl EL                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |                             |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl EL                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |                             |
| Erneuerbare Energien                                  | Art:                                                                                                                                                                                                                               | Verwendung:                                                                |                             |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                            |                             |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Geliieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                 |                                                                            |                             |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: keine                                                                                                                                                                                                                      | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                  |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br>(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 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 beigelegt (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)

Öttl Bartholomäus  
Energieberater  
Kaps 1  
83253 Rimsting

26.08.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers:

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer BY-2021-003771126

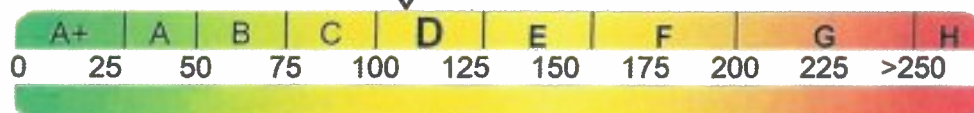
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 33,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
108,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
119,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

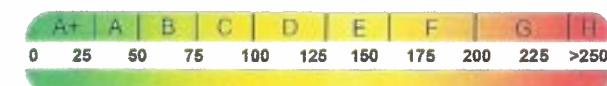
108,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup>               | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |
| 01.01.2018 | 31.12.2020 | Heizöl EL                                | 1,10                          | 103030                         | 31440                         | 71590                      | 1,04             |
| 01.01.2018 | 31.12.2020 | Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt) | 1,10                          | 21628                          | 7860                          | 13768                      |                  |
|            |            |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                                          |                               |                                |                               |                            |                  |

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

## 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 im 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 Bauunterlagen 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung 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 Primärenergiefaktoren 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 § 87 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 angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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