

Exposé

Wohnung in Marktoberdorf

Gepflegte Eigentumswohnung in Marktoberdorf



geräumige 2-Zimmer-Wohnung im Ostallgäu
mit Süd-Balkon

Schwabenstraße 44 - 87616 Marktoberdorf

Objekt-Nr. OM-428047

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Schwabenstraße 44
87616 Marktoberdorf
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1978 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 65,00 m² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Öl | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 337 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte 2 Zimmer Wohnung in Marktoberdorf mit Balkon.

Inklusive abschließbarem Kellerabteil und Dachboden.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien.

Baujahr des Gebäudes ist 1978.

Die Zentralheizung wurde 2002 erneuert.

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Tiefgarage wurde 2025 aufwändig saniert.

Die Wohnung ist an eine soliden Mieter vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

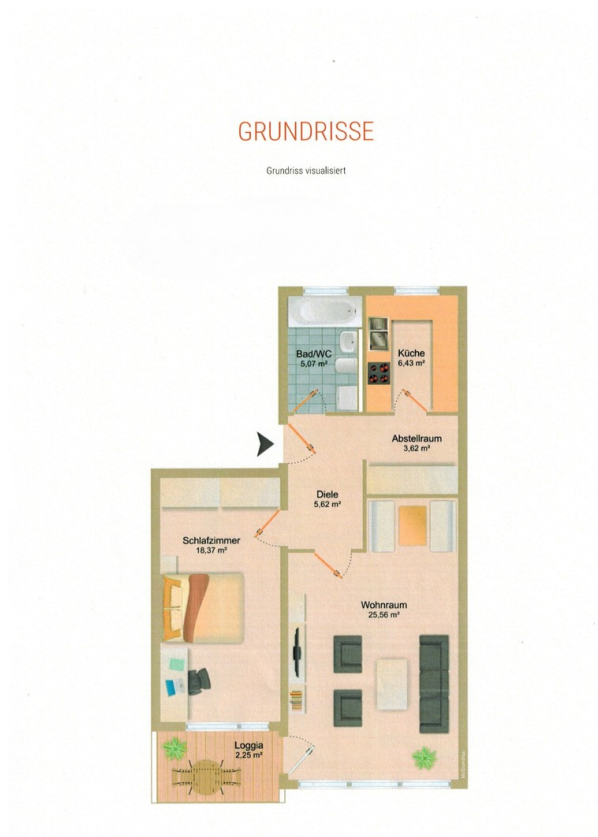
Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Marktoberdorf.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 90,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

GALERIE



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.11.2028

Registrierungsnummer¹ BY-2018-002354349
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am: ...)

1

| | | |
|---|--|--|
| Gebäude | Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | SCHWABENSTR. 44-46, 87616 MARKTOBERDORF | |
| Gebäudeteil | ganzes Gebäude | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1978 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2002 | |
| Anzahl Wohnungen | 12 | |
| Gebäudenutzfläche (A _n) | 1151 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ² | HEIZÖL EL + GAS | |
| Erneuerbare Energien | Art: <input checked="" type="checkbox"/> keine Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> keine | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | |

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Dipl.-Ing. (TH)
Ramon Josef Wenzel
Heimertstr. 9
76131 Karlsruhe

18.11.2018

Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV: gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der
Registrierungsnummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzutragen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Baugrupp der Übergeordneten

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002354349
(oder: Registernummer wurde beantragt am: ...)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

| | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

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)
 Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren
☐ Verfahren nach DIN V 4109-6 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 EEWärmeG ⁵
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des erneuerbaren Energie-Wärmegehalts (EEWärme)
 Art: Deckungsanteil: %
 Verschiefter Anforderungswert kWh/(m²·a)
 Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

| | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

Ersatzmaßnahmen ⁶
 Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
☐ Da nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umgesetzten Ersatzmaßnahmen der EnEV sind eingehalten.
 Verschiefter Anforderungswert kWh/(m²·a)
 Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

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 erhalten 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 ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ teilweise Angabe nur bei Neubau
 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002354349
(oder: Registernummer wurde beantragt am: ...)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
90 kWh/(m²·a)

| | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

90 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | Energieträger ³ | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [Anteil] | Anteil Heizung [Anteil] | Kombifaktor |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| 01.01.2015 bis 31.12.2015 | Heizöl EL | 1,1 | 106182 | 28966 | 77216 | 0,88 |
| 01.01.2016 bis 31.12.2016 | Heizöl EL | 1,1 | 112582 | 37810 | 77442 | 0,86 |
| 01.01.2017 bis 31.12.2017 | Heizöl EL | 1,1 | 123551 | 34652 | 88899 | 0,84 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie

| | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

Erläuterungen zum Verfahren
 Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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 Wärmeverlustes und des individuellen 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 Leerdurchzüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
 EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus