

# 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 m <sup>2</sup>	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:

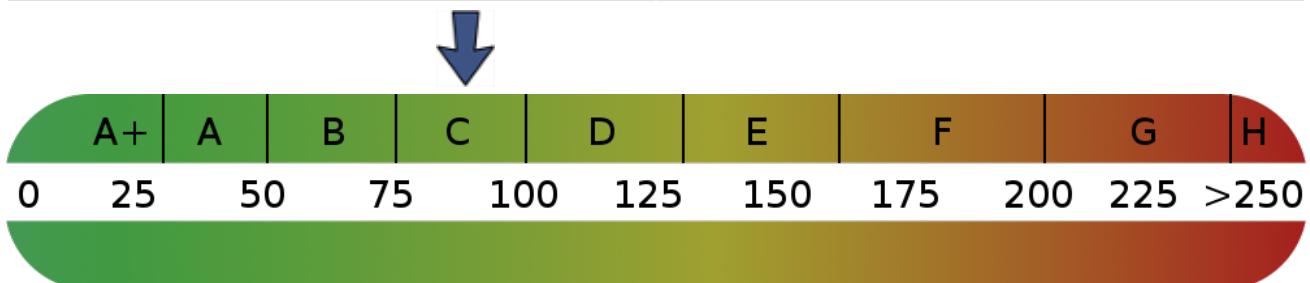
Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Marktoberdorf.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



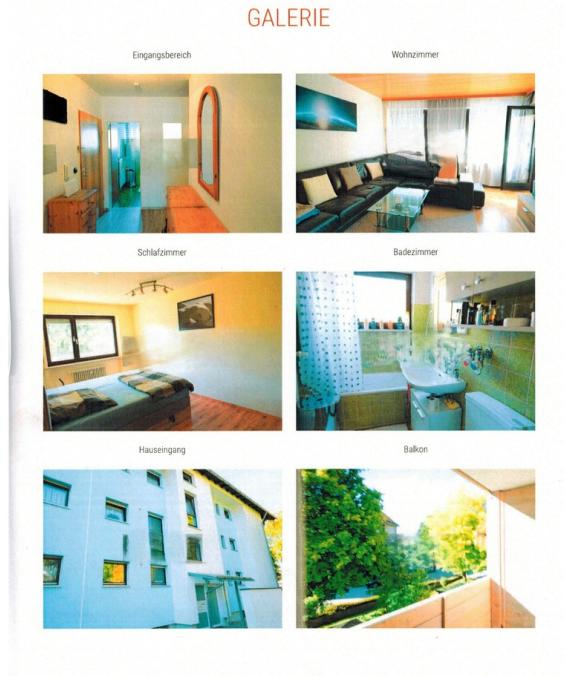
## Exposé - Galerie

### GRUNDRIFFE

Grundriss visualisiert



# Exposé - Galerie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 17.11.2028

Registernummer <sup>2</sup> BY-2018-002354349  
(oder: Registernummer wurde beantragt am...)

**1 Gebäudefoto**

<b>Gebäudefoto</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	SCHWABENSTR. 44, 6816 MARKTBOBERDORF
Gebäudeflair	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude	1978
Baujahr Wärmezeuger	2002
Anzahl Wohnungen	12
Gebäudeflächenfläche (A <sub>n</sub> )	1151 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> auch § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	HEIZOL EL + GAS
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erwelzung (Anhebung/Erwidlung)

**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 Wohnflächengängen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen → siehe Seite 5). Die Ergebnisse sind die Modellrechnungen und Ergebnisse der Beurteilungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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.

Datenänderung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Mieter  
 Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Wendl  
Heimstraße 9  
76131 Karlsruhe

18.11.2018

Autorenstempel:

2 Datum der angemeldeten EnEV, gegebenenfalls angezeigter Änderungsantrag auf die EnEV  
Registernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; nur wenn dies eingangs nachträglich eingesetzt wird

3 Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Mietrachtabgaben möglich

4 Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

5 Nachtrag

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer<sup>1</sup>: BY-2018-002354349  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Energiebedarf CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>2</sup> kg/(m<sup>2</sup>a)

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

Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>  
Primärenergiebedarf kW(m<sup>2</sup>a)  
Ist-Wert kW(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kW(m<sup>2</sup>a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>2</sub>  
Ist-Wert W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert W/m<sup>2</sup>K  
Sonnenförmlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  
 Verfahren nach DNV 105-6 und DNV 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18559  
 Regelung nach § 3 Absatz 1 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m<sup>2</sup>a)

Angaben zum EEGWärmeG<sup>5</sup>  
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmeaus (EEGWärmeG)  
Art: Deckungsanteil: % %

Vergleichswerte Endenergie  

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

Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>  
Die Anforderungen des EEGWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG erfüllt:  
 Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG verschafften Anforderungen werden eingehalten.  
 Die Versorgung mit § 8 EEGWärmeG verfügbaren Anforderungen wird eingehalten.  
Vorläufiger Anforderungsbedarf Primärenergiebedarf kWh(m<sup>2</sup>a)  
Vorläufiger Anforderungsbedarf Primärenergiebedarf bei Erreichung der Gebäudehülle H<sub>2</sub> W/m<sup>2</sup>K

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren  
Der Energieeinsparverordnung ist für die Berechnung des Endenergieverbrauchs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standarisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückverfolgung auf das tatsächliche Gebäude. Der Endenergieverbrauch ist eine geschätzte Betriebsgröße über der Zeit und spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>u</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup>: BY-2018-002354349  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis	Energieförderer <sup>3</sup>	Primärenergiebedarf	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (%)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2015 31.12.2015	Heizöl EL	1,1	106182	28989	77216	0,88
01.01.2016 31.12.2016	Heizöl EL	1,1	115252	37810	77442	0,86
01.01.2017 31.12.2017	Heizöl EL	1,1	123551	34652	88899	0,84

Vergleichswerte Endenergie  

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Erläuterungen zu den Verfahren  
Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Städte und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>) 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 Nutzungsverhaltens von den angegebenen Energieverbrauchswerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus