

# Exposé

## Wohnung in Unterschleißheim

**Provisionsfrei: Moderne 3-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen & TG – Wohnen nahe München | Baujahr 2014**



Objekt-Nr. OM-433407

### Wohnung

Verkauf: **668.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Baumann

Theresienbogen 23  
85716 Unterschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, durchdachten Grundriss und eine attraktive Lage im begehrten Münchner Norden. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2014 gelegen, bietet die Immobilie ein Zuhause, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich: Hier treffen Helligkeit, Qualität und Wohnkomfort aufeinander. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück der Wohnung bildet – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch Funktionalität und zeitloses Design. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone, die Ihnen zu jeder Tageszeit einen angenehmen Rückzugsort im Freien bieten.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer – perfekt für die heutigen Ansprüche an flexibles Wohnen.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer sowie die hochwertige Ausstattung in der gesamten Wohnung unterstreichen den gepflegten und neuwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Aufzug im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Wohnen hier besonders angenehm.

## Ausstattung

Hochwertige Fliesen in der gesamten Wohnung, Einbauküche mit Gaggenau-Geräten, zwei große überdachte Balkone, Lift in alle Stockwerke, bodengleiche Dusche mit Abflusrinne, abgehängte Zwischendecke mit LED Einbau-Downlights im Bad, Gäste WC, Raumbelüftung, 3-fach verglaste Fenster/Balkontüren, elektrische Rollläden, bodentiefe Fenster, geregelte Fußbodenheizung für alle Räume, Waschmaschinen-Anschluß im Gäste-WC, extra breiter TG-Stellplatz mit abschließbarer Steckdose

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Norden mit hervorragender Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Nähe zur S-Bahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, während gleichzeitig die ruhigere Wohnlage ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Airport, BMW oder der Forschungsstandort Garching und weitere attraktive Arbeitgeber in der nahen Umgebung, zwei S-Bahn-Stationen sorgen für kurze Wege von und nach München, Direkte Busanbindung von Unterschleißheim zur U-Bahn Garching, Krippen, Kindergärten, Schulen, Sport, Action und Kultur mit viel grün, der nur drei Gehminuten entfernte Valentinspark bietet Gelegenheit zum Joggen, spazieren gehen, für sportliche Aktivitäten oder zum Entspannen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Grundriss 3D



Vorschlag Wohn/Essber.

# Exposé - Galerie



Vorschlag Schlafzimmer

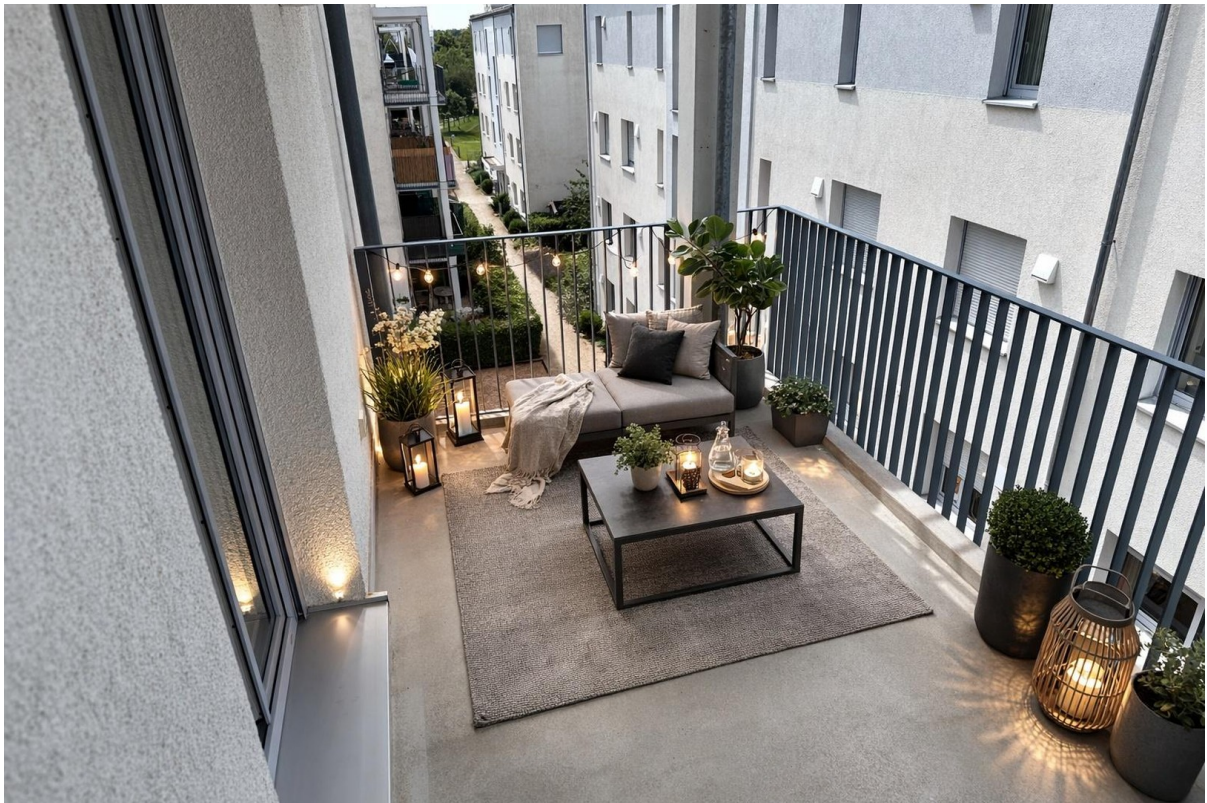


Vorschlag Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Vorschlag Home-Office



Vorschlag Balkon 1

# Exposé - Galerie



Vorschlag Eingang/Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Office



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur

# Exposé - Galerie



EBK



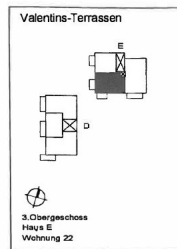
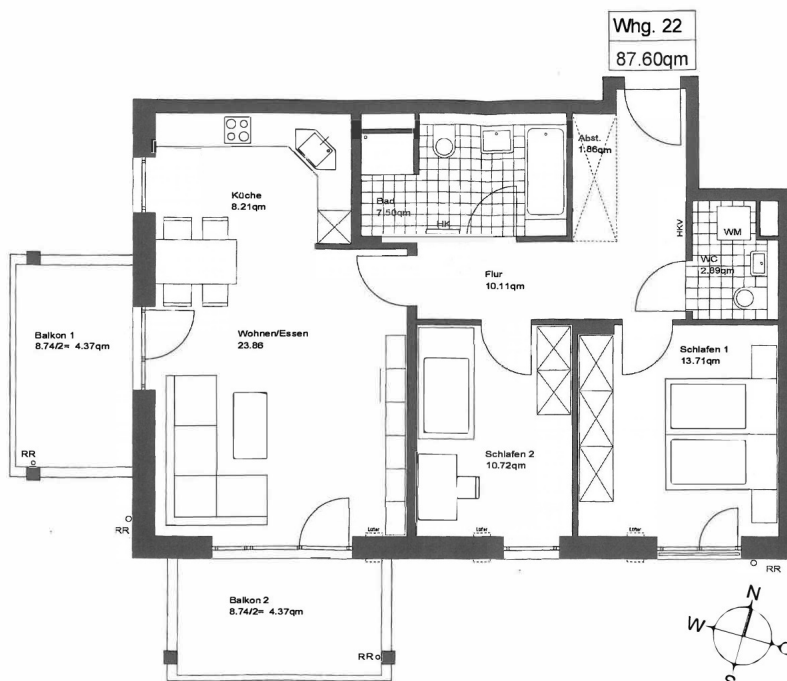
Kellerraum

# Exposé - Galerie



TG-Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

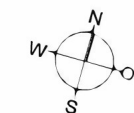


WOHNFLÄCHE Wohnung Nr. 22	
Wohnen/Essen	23.96 qm
Küche	8.21 qm
Schlafen 1	13.71 qm
Schlafen 2	10.72 qm
Bad	7.50 qm
Wc	2.89 qm
Flur	10.11 qm
Abst.	1.86 qm
Balkon 1	4.37 qm
Balkon 2	4.37 qm
<b>Nettowoohnfläche</b>	<b>87.60 qm</b>

\* Einheiten werden in (Boden-/WC) & oder Abstellräumen Dreieckig/Rechteckig bzw. Abstellraum (WC) angedeutet.

In der angegebenen Wohnfläche sind alle Putzabträge bereits berücksichtigt.

DATUM: 03.06.13



Maßstab ca. 1:50

# Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Energieausweis
3. Umgebung Theresienbogen

## **„ValentinsTERRASSEN“ Feldstraße, Unterschleißheim 2. Bauabschnitt**

### **BAUBESCHREIBUNG**

#### **1. Allgemeine Angaben**

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1025/9, 1025/10 und 1025/27 in Unterschleißheim werden innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes 136, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.122 m<sup>2</sup> aus dem Bauquartier WA 4, zwei Baukörper mit jeweils einem Hauseingang (Haus D und E) als 2. Bauabschnitt des Bauvorhabens „ValentinsTERRASSEN“ und eine Tiefgarage errichtet. Das Haus E besteht aus einem viergeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss, das Haus D besteht aus einem dreigeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage und die Kellergeschosse der jeweiligen Häuser mit den Kellerabteilen und den Räumen für Wäschetrockner sowie Elektroanschlussräume, Haustechnik-Anschlussräume, Fahrradabstellräume, der Müllraum und Kinderwagenabstellflächen. Die Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes sind eigentumsrechtlich getrennt und somit autark in Ihren Entscheidungen zum Gebäude und den Gebäudekellern. Die Tiefgarage erstreckt sich über den 1. und 2. Bauabschnitt. Die Rampe, die Fluchtwege und die technischen Einrichtungen der Tiefgarage dienen beiden Bauabschnitten. Regelungen zur Nutzung und zur Aufteilung der Kosten für diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden über Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Der 3. Bauabschnitt wird durch die Tiefgarage auch angebunden.

#### **2. Erschließung**

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

#### **3. Gründung**

Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton nach Statik. Fundamentertder nach VDE-Vorschrift.

#### **4. Kellerwände**

Keller- und Tiefgaragenaußenwände aus Stahlbeton. Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, gestrichen, zum Teil sichtbare Dämmung mit Anstrich. Wohnungszugehörige Keller im Untergeschoss mit stabiler Abtrennung in Metalllamellen oder Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Anstrich, lt. Plan.

Weitere Kellerräume in Mauerwerk oder Stahlbeton, gestrichen.  
Wandausführungen und Wandstärken jeweils nach statischen Erfordernissen.  
Durch die Kellerräume können Leitungen verlaufen.

#### **5. Geschosswände**

Geschossaußenwände in Ziegelsteinmauerwerk (falls statisch erforderlich in Beton) mit Wärmedämmverbundsystem.  
Wohnungstrennwände in Stahlbeton.  
Tragwände innerhalb der Wohnung in Ziegel (falls statisch erforderlich in Beton).  
Nichttragende Raumtrennwände in Trockenbauweise als Metallständerwände mit Gipsplatten, doppelt beplankt.  
Verkleidung der Vorwandinstallationen in Trockenbauweise.  
Schachtabtrennungen sowie Vorsatzschalen in Küchenbereichen, in Bädern, im nicht gefliesten Bereich der Duschbäder und WC's (jeweils soweit vorhanden) in Trockenbauweise.  
Betonierte oder gemauerte Wandoberflächen der Tragwände innen: Putz, Oberfläche glatt mit Anstrich.  
Trockenbau: Oberflächen glatt, mit Anstrich.  
Wandausführung und -stärken jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

#### **6. Geschosdecken**

Keller mit Stahlbetondecke, unverputzt mit Anstrich, bei Filigrandecken offene Fugen. Tiefgarage mit Stahlbetondecke, unverputzt ohne Anstrich.  
Wohngeschossdecken in Stahlbeton, Unterseite bei Fertigteildecken tapeziert und gestrichen, bei Ortbetondecken verputzt und gestrichen oder gespachtelt und gestrichen.

#### **7. Treppen / Treppenhaus**

Innentreppen bis zum Dachgeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, Trittschalldämmung durch Elastomerlager.  
Treppenunterseiten aus glattem Sichtbeton mit Anstrich oder tapeziert mit Anstrich.  
Treppenhandläufe in Holz.  
Treppengeländer wo vorhanden in Stahl, gestrichen.

## 8. Dächer

Höhenversetzte Pultdächer mit Blecheindeckung aus Uginox.

Entwässerung der Pultdächer über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox. Entwässerung der Dachterrassen über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox (wo erforderlich mit Begleitheizung).

Überdachung der obersten Balkone und Dachterrassen nach Plan.

## 9. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten (poliert, geschliffen) auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt.

Im Haus D, Terrassen im Erdgeschoss mit Sichtschutzelementen gemäß Plan, als verglaste Metallrahmenkonstruktion.

Balkone als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude.

Dachterrassen mit Betonplatten (poliert, geschliffen) im Splitt- oder Rieselbett verlegt.

Sichtschutzelemente der Dachterrassen mit integrierter Abstellmöglichkeit. Brüstungen der Balkone als Stabstahlgeländer, gestrichen.

Entwässerung der Balkone über Fallleitungen aus Stahl.

## 10. Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und gebaut, Standard KfW-Effizienzhaus 70 (Stand Juni 2013) nach EnEV2009.

## 11. Schallschutz

Der Planung und Bauausführung beim Luft- und Trittschallschutz orientieren sich an den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Luft- und Trittschallschutz aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen).

Folgende Werte werden gewährleistet:

### Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen:

	$R'_w$ <sup>1)</sup> dB	$L'_{n,w}$ <sup>2)</sup> dB
Wohnungstrenndecken	55	46
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen und Tiefgaragen	55	46
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	55	46

Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken - 46

Treppenläufe und -podeste - 46

Wohnungstrennwände 55 -

Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren 55 -

Wände neben Durch- und Einfahrten von Sammelgaragen 55 -

Türen, die von Hausfluren oder Treppenträumen in Flure und Dielen von Wohnungen führen. 37  
(bei Türen gilt  $R_w$  <sup>3)</sup>)

<sup>1)</sup>  $R'_w$ : bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile

<sup>2)</sup>  $L'_{n,w}$ : bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB

<sup>3)</sup>  $R_w$ : bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile

### Hinweis:

Die aufgeführten Werte entsprechen den Anforderungen im Wohnungsbau.

### Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen:

Geräuschquelle	kennzeichnender Schalldruckpegel dB (A)
Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)	≤ 30
Bad/WC-Lüfter	≤ 30
Sonstige haustechnische Anlagen / Wohnraumlüfter	≤ 30

Nutzergeräusche (z. B. Aufstellen des Zahnputzbehalters auf Abstellplatte, hartes Schließen des WC-Deckels, Spureinlauf, Rutschen in der Badewanne usw.) unterliegen nicht den Anforderungen.

## 12. Fenster

Im Keller verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügeln. In allen Wohngeschossen Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe außenseitig nach Farbkonzept des Architekten, innenseitig weiß, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, im Falz umlaufenden Lippendichtungen nach DIN. Griffe in Aluminium.

Fenster im Bad in Klarglas.

Fensterbleche außen in Aluminium, bei Dachterrassen in Titanzink. Fensterbänke innen bei gemauerten Brüstungen aus Naturstein, in Bädern gefliest. Austritt Dachterrasse mit Stufe aus Natursteinbelag.

### 13. Rollläden

Rollläden aus Kunststoff, außenliegend, an Schlaf-räumen, Wohnzimmer und Küchen, im Erdgeschoss zusätzlich an Badfenstern. Bedienung über Kurbel oder Zuggurt.

### 14. Türen

Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheits-schloss und Wärmeschutzisolierverglasung.

Schleusentüren im Untergeschoss nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

Wohnungseingangstür als schwere Eingangstür in Holz mit 3-fach Verriegelung schlossseitig, Türblatt (Klimaklasse III) mit Spion, Oberfläche weiß lackiert, Türblattfüllung Vollspankern, Stahlzarge und Sicherheitsbeschlag und Obentürschließer, Anschlagdichtung im Schwellenbereich. Drückergarnitur in Aluminium.

Wohnungsinnentüren mit Türblatt und Zarge in Holz, Oberfläche weiß lackiert. Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Jede Diele erhält zur Belichtung eine Tür mit Glasausschnitt. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Aluminium.

Die lichte Durchgangshöhe der Wohnungseingangstüren und der Wohnungsinnentüren beträgt ca. 2,07 m.

### 15. Bodenbeläge

#### 15.1 Hauseingänge und Treppenhäuser

Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Keller bis zum obersten Geschoss mit Natursteinbelag Jura.

#### 15.2 Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume, Flure, Dielen

Alle Wohnräume außer Bad, WC und Küche erhalten Parkett, kanadischer Ahorn oder Eiche, fertig lackiert, nach Baurägermuster. Wahlweise auch Fliesenbelag.

#### 15.3 Küche, Abstellraum

Böden von Küche und Abstellraum (soweit vorhanden) gefliest. Verlegung gerade. Größe bis 40/40 cm oder 30/60 cm.

Materialwert der Fliesen bis 30,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Baurägers.

#### 15.4 Bäder, Duschbäder, Gäste-WC

Böden von Bad und WC gefliest. Verlegung gerade. Größe 40/40 cm oder 30/60 cm.

Materialwert der Fliesen bis 30,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Baurägers.

#### 15.5 Sockelleisten

Bei allen Bodenbelägen in Anpassung an den Fußboden.

### 16. Wandbeläge

Fliesen in gleicher Ausführung und Qualität wie Bodenfliesen. Verlegung gerade  
Bäder raumhoch gefliest, außer Dachgeschosswohnungen.

Duschbäder und Gäste-WC's bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest, im Duschbereich raumhoch, außer Dachgeschosswohnungen.

Bei Dachgeschosswohnungen Fliesenhöhe im Bad und Duschbereich türhoch.

### 17. Anstriche

Farbkonzept der Wohnanlage einschließlich Fenster nach Vorgabe des Architekten.

Alle Innenwände und Decken hell gestrichen.

Tiefgaragenwände benutzerfreundlich hell gestrichen. Tiefgaragendecke ohne Anstrich.

### 18. Heizung

Energiesparende Fernwärme-Niedertemperaturheizung mit stufenloser Regelung und Nachtabenkung. Bezug der Fernwärme über Geothermie Unterschleißheim AG

Fußbodenheizung mit separater Regelung in allen Wohnräumen, Küchen, Bädern und Duschbad.

Beheizung WC, Diele/Flur, Abstellraum nur, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist. Diele und Flur nur teilweise separat regelbar.

Küchenbereiche nicht separat regelbar.

### 19. Sanitäre Installation

Kalt- und Warmwasserhauptleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr, wärmegeklämt. Die Verteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt in einem Mehrschichtverbundrohr. Absperr- und Regelteile in Rotguss. Zentrale Warmwasserversorgung von Küche, Bad, WC und Duschbädern.

Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung.

Eckventile und Abwasseranschluss in der Küche unmittelbar am Steigstrang.

Anschluss an das Brauch- und Abwassernetz des Versorgungsträgers.

Alle Erdgeschosswohnungen und Dachterrassenwohnungen erhalten einen Außenwasseranschluss.

### 20. Lüftung

Als Lüftungsunterstützung erhalten alle Wohn- und Schlafzimmer einen elektrisch steuerbaren Thermolüfter mit Wärmerückgewinnung in der Außenwand.

Innenliegende Bäder mit mechanischer Abluft, Luftnachströmung über abgelängte Türblätter, Schalung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

## 21. Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung erfolgt durch separate Zähler. Die Zähler werden dem Nutzer im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt (Leasinganlage).

## 22. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettkörper in Sanitärporzellan, sämtliche Armaturen verchromt.

### 22.1 Ausstattung Bad:

#### **Badewanne (soweit im Plan vorhanden):**

- Körperform-Einbaubadewanne, Acryl, Excenterablauf
- Aufputz-, Einhebel-, Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handbrause, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta Duo, mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 150 cm, mit Wandbrausehalter
- Wannengriff, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge ca. 30 cm
- Badetuchhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge 80 cm

#### **WC-Anlage:**

- Wandhänge-Tiefspül-WC, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO, Unterputz-Spülkasten und Spartaste
- mit WC Sitz, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Papierrollenhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Waschtischanlage:**

- Waschtisch, Größe 60 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Brausewanne (soweit im Plan vorhanden):**

- Acrylbrausewanne, Größe nach Plan, Tiefe ca. 3,5 cm bis 5 cm, Überstand über Fußboden nur ca. 2 cm.
- Unterputz-Einhebel-Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handbrause wie bei Badewanne
- Wandstange, Fabrikat Grohe, Länge 90 cm mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 175 cm

#### **Heizkörper:**

Handtuchheizkörper in Bädern und Duschbädern gemäß Plan. Betrieb nur in Verbindung mit der Fußbodenheizung.

### 22.2 Ausstattung Duschbad (soweit vorhanden):

#### **Brausewanne:**

- Siehe Badausstattung

#### **WC-Anlage:**

- Siehe Badausstattung

#### **Waschtischanlage:**

- Waschtisch, Größe 55 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Heizkörper:**

- Siehe Badausstattung

### 22.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit vorhanden):

#### **WC-Anlage:**

- Siehe Badausstattung

#### **Handwaschbecken:**

- Handwaschbecken Compact, Größe 45 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebelmischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhaken, Fabrikat Richter+Frenzel, Serie Optiset

## 23. Elektroinstallation

### **23.1 Elektro- Installation / Ausstattung**

Komplette Elektroinstallation nach VDE-Vorschriften, in Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI Linear, alpinweiß. Bei Aufputzinstallation kommen handelsübliche Aufputzschalterprogramme zur Ausführung.

Gemeinschaftsbereiche wie Hauseingang, Kellerflur und Treppenhaus, Schleusen sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

In den Schleusen von der Tiefgarage zum Treppenhaus werden Bewegungsmelder eingebaut.

Jede Wohnung mit Anschluss an die Klingel- und Sprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Ausstattung der einzelnen Räume gemäß Plan des Elektroprojektanten.

Jede Wohnung erhält eine betriebsfertige Telefonanschlussdose in der Diele oder im Flur. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen. Die übrigen in den Elektroplänen eingezeichneten Telefondosen sind Leerdosen mit Zugdraht.

Die in den Elektroplänen eingezeichneten Antennenanschlussdosen werden betriebsfertig hergestellt.

Die Kellerabteile im Sondereigentum erhalten einen Ausschalter kombiniert mit einer Schukosteckdose und eine Leuchte.

Die Elektroleitungen der Kellerabteile im Sondereigentum werden als Aufputzinstallation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und im Zählerraum im Kellergeschoss abgesichert.

Die Wohnungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben mit Rauchmeldern ausgestattet. Diese

Rauchmelder werden im Miet- oder Leasingmodell angeschafft. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

### 23.2 Rundfunk und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage gesichert. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage incl. des Anschlusses der Antennendosen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis. Die monatlichen Gebühren werden von der WEG getragen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

## 24. Gemeinschaftseinrichtungen

### 24.1 Aufzugsanlagen

Jedes Haus erhält einen 8-Personen-Aufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, Türbreite ca. 0,90 m.

### 24.2 Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Gemeinschaftsgarage für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe samt Garagentor und Brandmeldezentrale befinden sich im 1. Bauabschnitt und sind Bestandteil dieser Wohnanlage. Die Berechtigung für die Tiefgaragenstellplätze im 2. Bauabschnitt die Tiefgaragenrampe, die Tiefgarage und die Fluchtwege zu befahren und zu benutzen sowie die Regelungen zur anteiligen Kostentragung der Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Brandmeldezentrale, werden über Dienstbarkeiten am Grundstück des 1. Bauabschnitts geregelt.

Ein- und Ausfahrt über Rampe mit Ampelsteuerung. Garagentor mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, Ausfahrt über Lichtsensor und Zugschalter. Je Tiefgaragenstellplatz erhalten dessen Eigentümer einen Handsender.

Direkte stufenlose Zugänge von der Tiefgarage zum Kellergeschoss der Häuser.

Natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen.

Boden der Tiefgarage gepflastert mit Betonsteinen.

#### Hinweis:

Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von bis zu ca. 20 %, dies entspricht nicht der derzeit gültigen Garagenverordnung (hier sind maximal 15 % vorgesehen). Die Neigung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Zuge eines Abweichungsantrages genehmigt.

### 24.3 Kinderwagenabstellflächen

Kinderwagenabstellflächen befinden sich im Untergeschoss gemäß Plan.

### 24.4 Raum für Wäschetrockner

Im Untergeschoss der Häuser E und D, nicht beheizt, mit Anschlussmöglichkeit für einen Kondensat-Wäschetrockner durch die Hausgemeinschaft, mit Ausgussbecken. Je nach Lage mit natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster oder mechanische Lüftung.

### 24.5 Fahrradabstellräume und -flächen

Fahrradabstellraum im Untergeschoss des Hauses D gemäß Plan. Fahrradabstellfläche im Freibereich gemäß Plan zwischen Haus D und E.

### 24.6 Müllraum

Müllraum im Untergeschoss des Haus D gemäß Plan, mit mechanischer Entlüftung über Dach und eingehauster Bereich für Papiertonnen in den Außenanlagen bei der Tiefgaragenrampe.

Für die Entleerung der Mülltonnen wird im Bereich der Außenanlagen eine Aufstellfläche nach Planung des Landschaftsarchitekten ausgeführt.

## 25. Außenanlagen

### 25.1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Bepflanzung und der Kinderspielplätze erfolgt nach Planung des Landschaftsarchitekten und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwasseranschluss für die Eigentümergemeinschaft gemäß Planung des Projektanten.

### 25.2 Privatgärten (Sondernutzflächen)

Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt, planiert und mit Rasen angesät. Einfassung zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Stabgitterzaun und vorgelagerter Hecke. Abgrenzung zu benachbarten Privatgärten mit Stabgitterzaun.

Die Vegetationspflege erfolgt käuferseitig.

### 25.3 Briefkastenanlage

Die Briefkästen befinden sich außen am Eingangsbereich des jeweiligen Hauses.

## 26. Zugänge

Alle Wohnungen sind stufenlos bzw. über Rampen oder Aufzug zu erreichen.

Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in den gemeinschaftlichen Außenanlagen

## 27. Allgemeines / Haftungsvorbehalt

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung (z.B. Markisen) sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

An der Deckenunterseite und an den Innenwänden der Kellerabteile und der Tiefgaragenstellplätze können waagrechte oder senkrechte Versorgungsstränge und Leitungen bzw. Be- und Entlüftungskanäle verlaufen, die auch tiefer als zwei Meter lichte Höhe und aufputz liegen können.

Pflege, Wartung ist ab Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

Elastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen und zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen) bedürfen der Wartung und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bauträger zum Einbau.

Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

07.08.2013 / Me

Ende der mitverlesenen  
Anlage 3

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 28.11.2034

Registriernummer: BY-2024-005452394

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Theresienbogen 23 85716 Unterschleißheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2012		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1.091	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Fernwärme regenerativ	Verwendung: keine	
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:	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)

Christian Ahle  
Ing. Büro Ahle  
Dantestraße 9  
86571 Langenmosen

Unterschrift des Ausstellers

  
Christian Ahle  
Dipl.-Ing. Univ. Bauwesen  
Columbusstr. 2  
86571 Langenmosen  
Tel. 089 4324 9117

INGENIEURBÜRO AHLE  
Ausstellungsdatum 28.10.2024

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

<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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

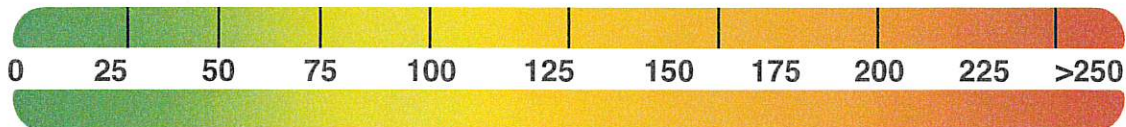
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005452394

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
	Summe <sup>8</sup> :		<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
	Summe <sup>8</sup> :	<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

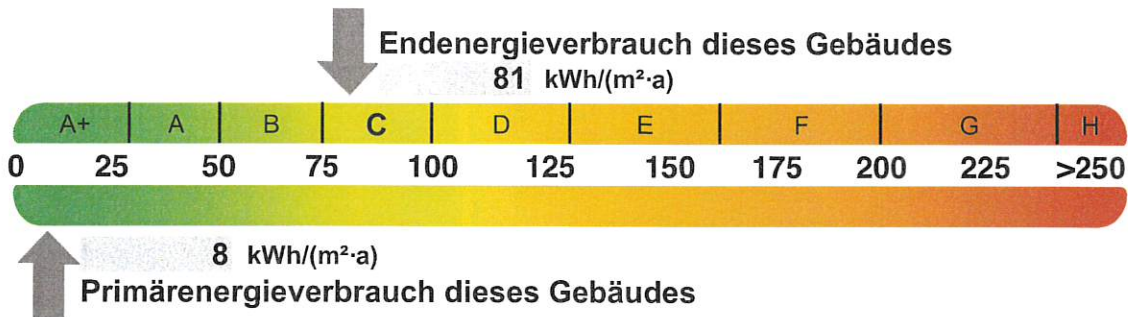
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005452394

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 4,85 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

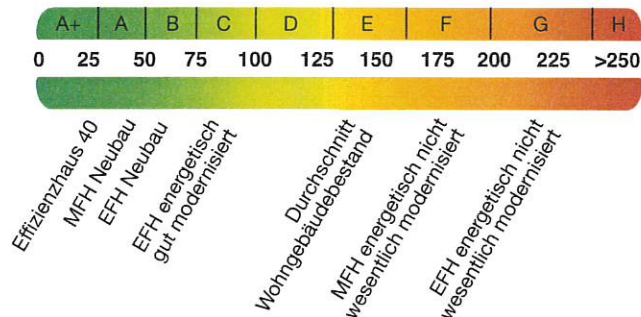
81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2020	30.11.2021	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,1	95.580	17.204	78.375	0,93
01.12.2021	30.11.2022	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,1	81.050	14.589	66.461	1,09
01.12.2022	30.11.2023	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,1	81.130	14.603	66.526	1,1

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005452394

4

## 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	Sonstiges	Montage PV Anlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15	
			<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 Einträge in Anlage

**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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 berücksichtigt.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

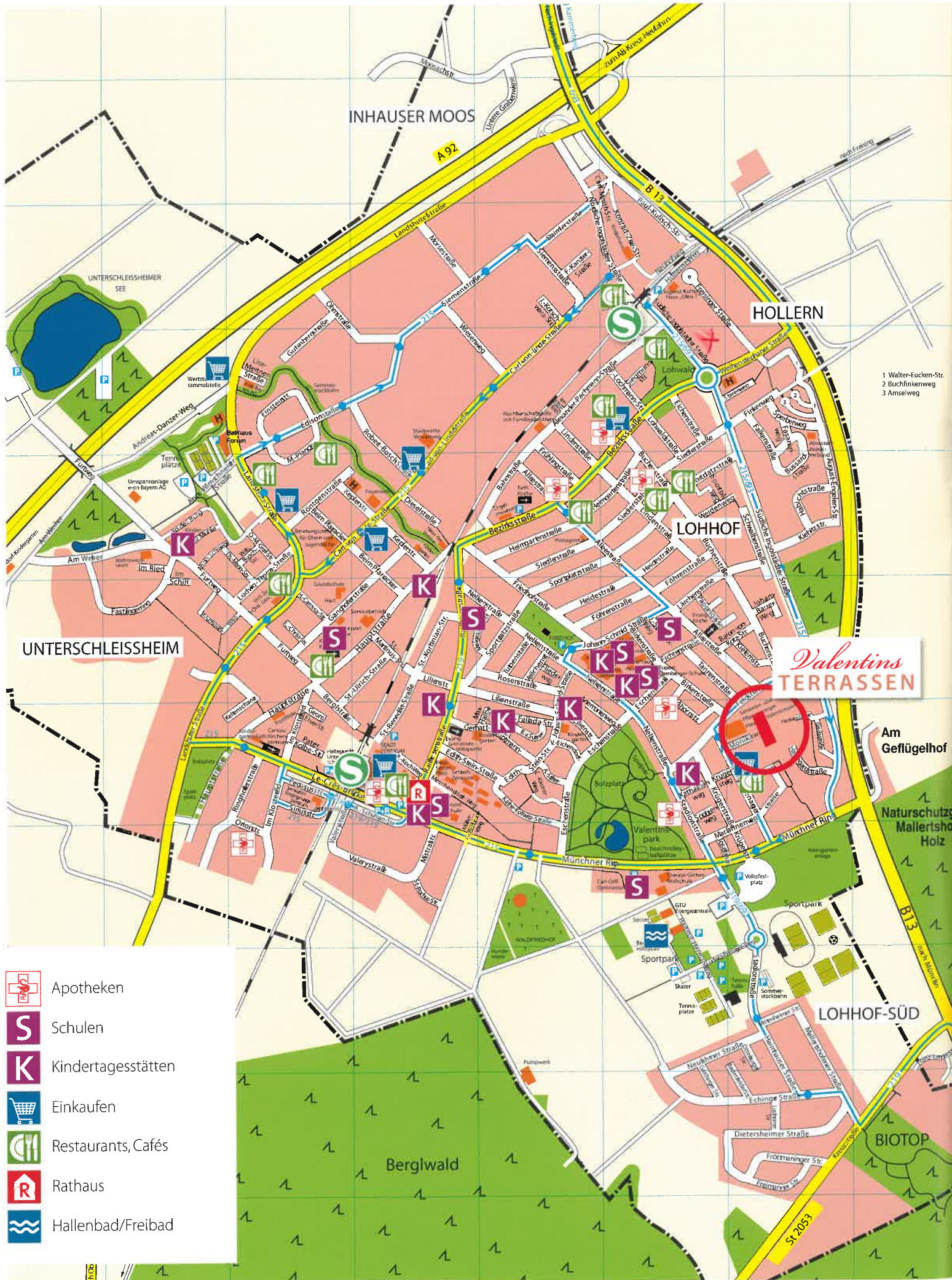
### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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



1 Walter-Eucken-Str.  
2 Buchfinkenweg  
3 Anselweg

*Valentins*  
**TERRASSEN**

-  Apotheken
-  Schulen
-  Kindertagesstätten
-  Einkaufen
-  Restaurants, Cafés
-  Rathaus
-  Hallenbad/Freibad