

Exposé

Maisonette in Königsbrunn

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Reihenhauscharakter



Objekt-Nr. OM-434722

Maisonette

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
Sigmund

86343 Königsbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,85 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	418 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonettewohnung in einem gepflegten, grün angelegten Wohngebiet bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch das besondere Gefühl von Privatsphäre – dank eines eigenen, separaten Eingangs mit echtem Reihenhauscharakter:

- Maisonettewohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche
- Separater Eingang – kein klassisches Mehrparteienhaus
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Helles Wohnzimmer durch große Fensterfront
- Neue Dachflächenfenster im 1. OG
- Hochwertiger Fliesen- und Parkettboden
- Moderne Renovierung im Jahr 2014
- Hochwertige, gepflegte Einbauküche
- Kellerabteil
- Zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze (kein Duplex-System) à 15.000 EUR zuzüglich

Ideal für Alle, die das Besondere suchen:

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, stilvoller Ausstattung und naturnaher Lage schafft ein tolles Wohngefühl: ruhig und entspannt, aber dennoch zentral genug, um den Alltag mühelos zu gestalten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wohnen im Grünen – mit allen Vorteilen der Stadt:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage umgeben von altem Baumbestand und liebevoll gestalteten Grünflächen nahe des Rosenparks in Königsbrunn Süd. Trotz der grünen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden: Die nahe B17 oder die neue Straßenbahnlinie 3 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder ins Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar – ebenso wie eine Grundschule, ein Kindergarten und mehrere Spielplätze. Im Jahr 2025 wurde die Neugestaltung der Königsbrunner Innenstadt fertiggestellt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



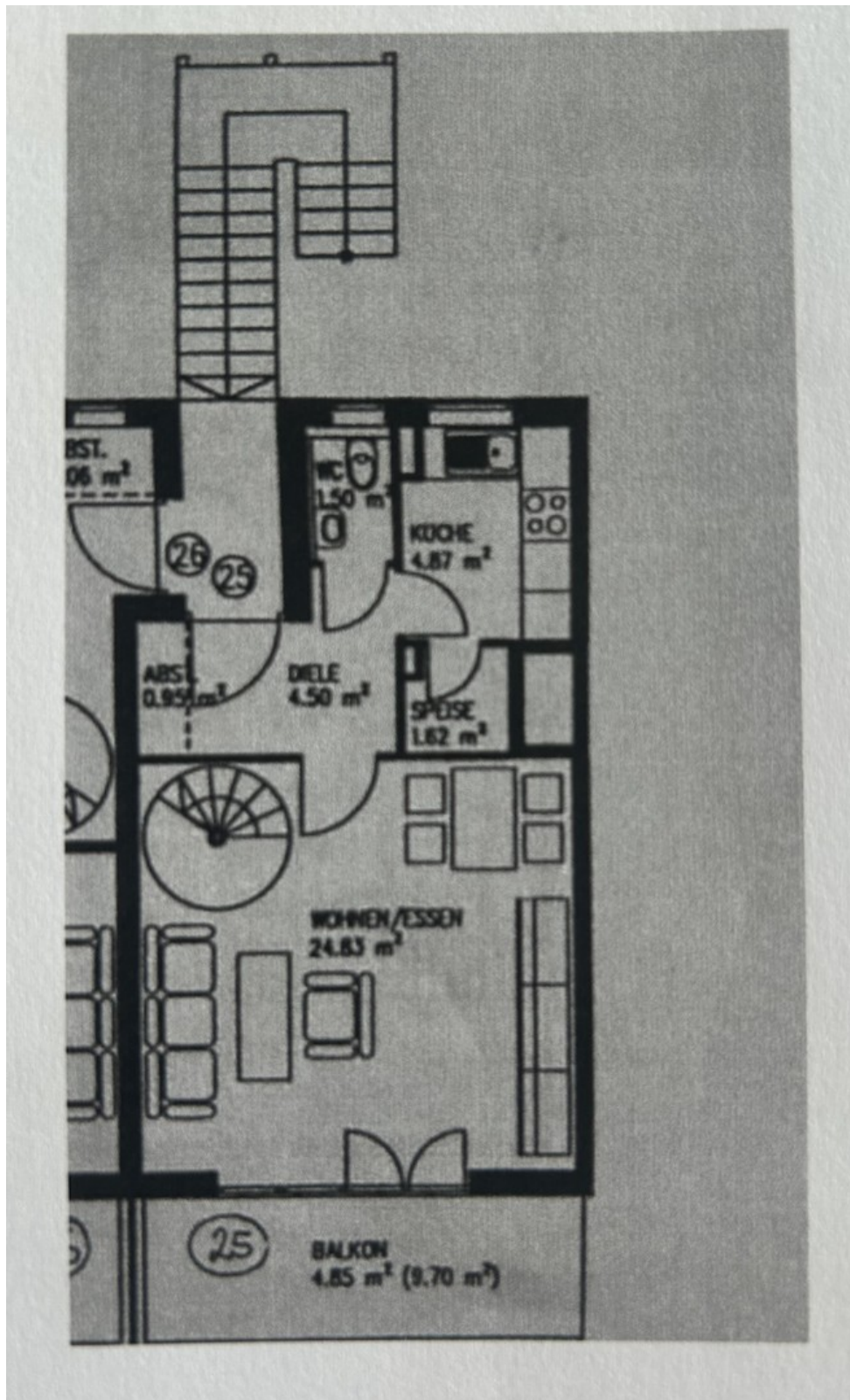
Exposé - Galerie



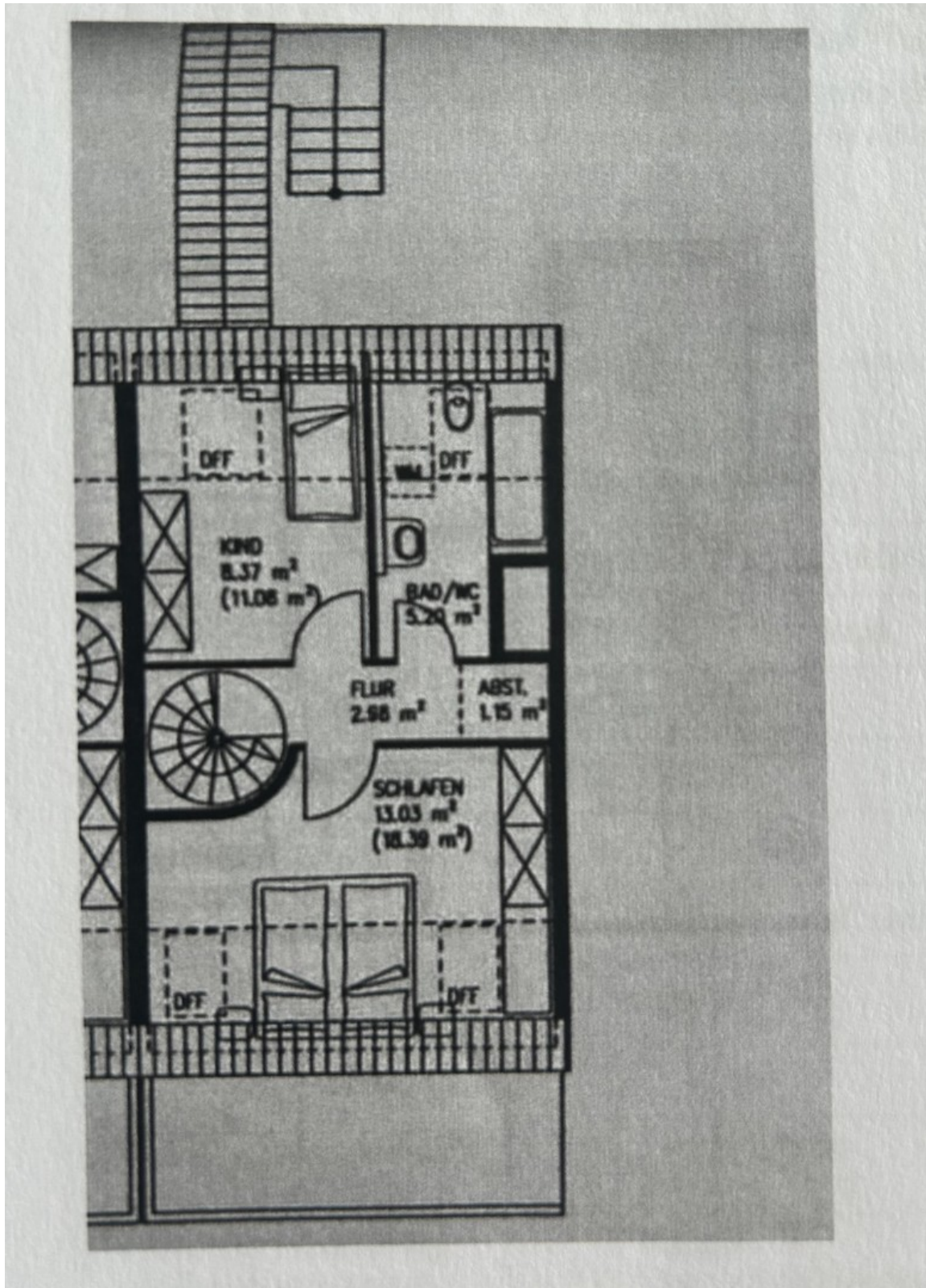
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **26.03.2027**

Registriernummer ² **BY-2017-001241112**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Asterstr. 1 - 3b, 86343 Königsbrunn	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015/2016	
Anzahl Wohnungen	62	
Gebäudenutzfläche (A _N)	4.683,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 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:

Objektmanagement R. Busler
Rainer Busler
Hertzstr. 16
86356 Neusäß

Objektmanagement
R. Busler
Energieberater (RWK)

27.03.2017
Ausstellungsdatum

Hertzstr. 16 - 86356 Neusäß
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

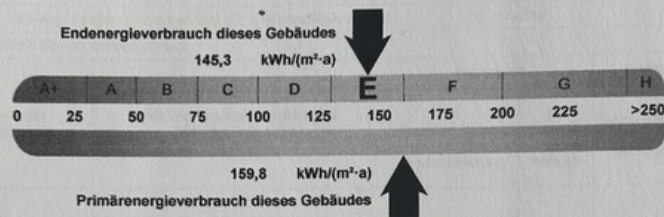
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001241112

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

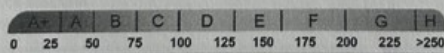
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145,3 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						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	2026263	437960	1588303	1,01

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 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 - 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_{in}) 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