

Exposé

Maisonette in Augsburg

Maisonette-DG-Wohnung kernsaniert Niedrigenergie Wallbox Stellplatz



Objekt-Nr. OM-443846

Maisonette

Verkauf: **233.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Endres

Reitmayrgäßchen 15
86152 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1600	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	260 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss des 2015 kernsanierten Einzelbaudenkmals aus dem 16. Jahrhundert.

Historisches Dachgebälk trifft auf modernen Niedrigenergiestandard, mit einem zukunftsfähigen Endenergiebedarf von nur 58 kWh/m²a! Die hervorragende Dämmung und atmungsaktive Materialien, wie eine Lehminnenwand oder die Keimfarben, sorgen für Behaglichkeit und Wohngesundheit in hochwertiger Ausstattung.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Kennzahlen der Wohnung

- 44 m² Wohnfläche
- 55 m² Grundfläche / Stellfläche
- 117,18 / 1000 Miteigentumsanteile
- Endenergiebedarf nur 58 kWh/m²a
- Stellplatz № 10 mit Wallbox zugeordnet
- Miete: bis ca. 9.000 €/a + Stellplatz erzielbar

233.000 € Wohnung ohne Stellplatz!

+30.000 € Stellplatz 5,6 x 2,7 m mit Wallbox

263.000 € insgesamt

Ausstattung

- 6 freundliche Parteien im Haus
- Kernsanierung 2015 mit versiertem Architekt
- Gasbrennwert-Zentralheizung mit Heizkörpern
- Fernwärme seit 2025 direkt vor dem Haus verfügbar
- Offene Wohnküche mit Dunstabzug und Abluft über Dach
- Lagerraum im Drempeel via Küchengaube, ca. 5,0/1,2/0,9 m
- Haus in Massivbauweise mit Holzbalkendecken, Böden auf Trockenestrich und Randdämmstreifen als Trittschalldämmung
- WALTER Holzfenster mit U-Wert: 1.0 W/(m²K) energiesparend
- Hochwertige Böden aus Naturstein, Ziegel und Eichenparkett
- Dach und Dachstuhl wurden komplett erneuert, oberhalb und neben den alten Balken, diese bilden nur den historisch-wertvollen Sichtdachstuhl.
- Trockenbau Innenwände und Drempeel können bei Bedarf auch noch um- oder ausgebaut werden, z.B. für einen großen Wohnraum im Dachgeschoss
- Designbadezimmer mit freistehender Wanne, feuchtegeführtem Lüfter und 8 kg Waschmaschine für den energiesparenden Warm- und Kaltwasserbetrieb

- Grundbuch: „Reale Branntweinbrenngerechtigkeit“
- Hausgeld wurde zur Rücklagenbildung erhöht, für die in 2027 geplanten Malerarbeiten an der Fassade und im Treppenhaus
- Optional mit Stellplatz und Wallbox ABL 11 kW steuerbar, Ladekabel ist integriert
- Optional kann im Augsburger Land ein idyllischer Schrebergarten mit Stromanschluss günstig angeboten werden, gelegen nach 22 km in Richtung Krumbach.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung.

Gerne ist eine zeitnahe Besichtigung nach Vereinbarung möglich.

Makleranfragen sind nur bei Besichtigung für konkrete Interessenten erwünscht!

Lage

Augsburg Innenstadt, doch ruhig und zentral in der Jakobervorstadt. Fußläufig zur Fußgängerzone, Fuggerei oder zum ÖPNV mit Tram und Buslinien. Durch historische Gassen zum Dom, zur Augsburger Kahnfahrt oder zum Stadtbad mit Sauna.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gebäude Südostseite

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschmaschine



Badezimmer Wäschetrocknung

Exposé - Galerie



Galerie im Dachspitz Ost



Gebäude Nordseite

Exposé - Galerie



Wohnküche Südost



Küchengaube Süd Drenpelzugang

Exposé - Galerie



Wohnküche Nordwest 2. OG



Wohnküche Ost

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ost 2. OG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 30.05.2025

Registrierungsnummer: BY-2015-000508385 (oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*)

1

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp	Reilmayngäßchen 13 - 15, 86152 Augsburg
Adresse	Ganzes Gebäude
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ¹	1600, Sanierung 2009 - 2015
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2009, Bröjle Brennwert 28 kW
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _n)	424 m ² <input type="checkbox"/> nach § 18 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁷	Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Bezugsgröße 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 beigefügt (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: Dipl.-Ing. (FH) Hans Söller, Scherzstrasse 11-17/4, 86159 Augsburg

31.05.2015

Registrierungsnummer: BY-2015-000508385

¹ Datum der angewandten EnEV (gegenüberfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV, Registrierungsnummer §§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung beziehungsweise die Registrierungsnummer des Eintrags nachträglich einzutragen. ² bei Wärmeerzeugern Baugart der Übergabestation

CIPSC001168

Energieausweis wird erneuert

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registrierungsnummer: BY-2015-000508385 (oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

CO₂-Emissionen³ 14 kg/(m²a)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 58 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 65 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Zwischenenergiebedarf	Ist-Wert: 65 kWh/(m ² a)	Anforderungswert: 69 kWh/(m ² a)	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t	Ist-Wert: 0,29 W/(m ² K)	Anforderungswert: 0,70 W/(m ² K)	Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> eingehalten	Vereinbar nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 58 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Anteil: Deckungsanteil: 0 %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiebter Anforderungswert: kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen 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 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 freiwillige Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Energieausweis 2015

Exposé - Galerie



Flur 1. OG historische Treppe



Stromzähler/Wallbox + LAN



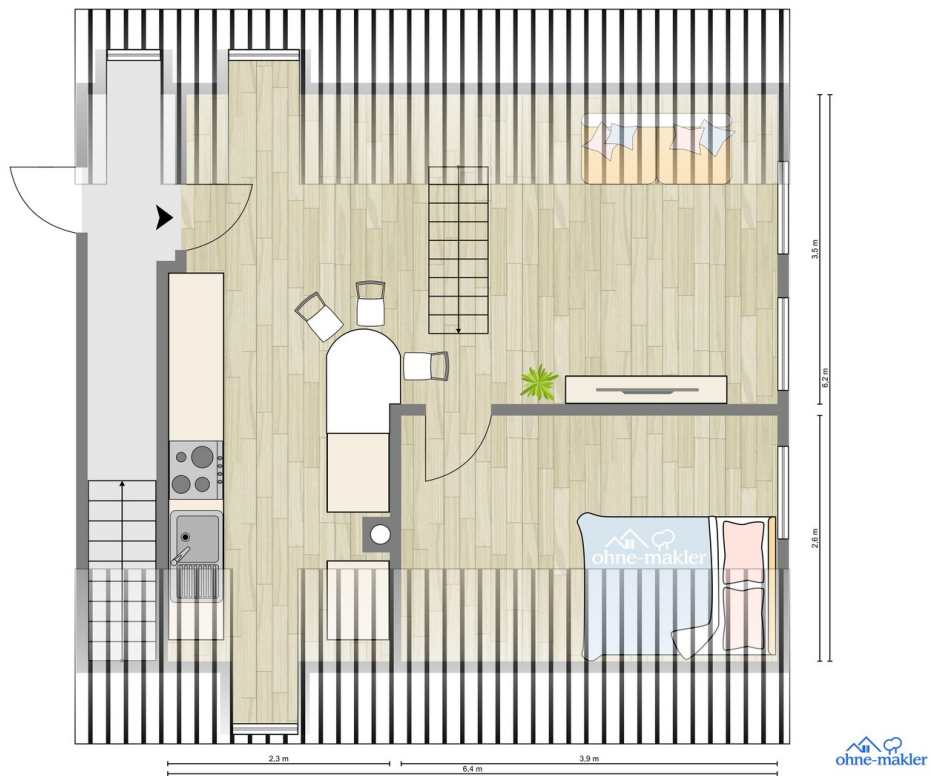
Waschmaschine + Warmwasser

Exposé - Galerie



Fernwärmerschließung 2025

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss 2. OG Ost



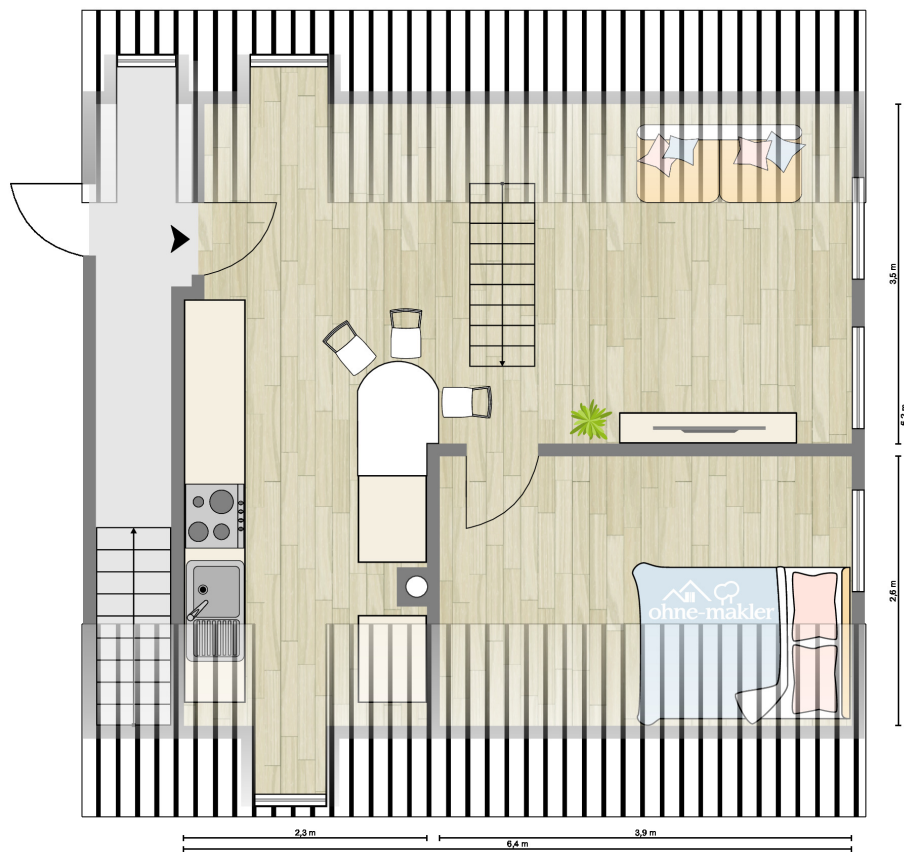
Dachspitz 3. OG Ost

Exposé - Grundrisse



Stellplatz 10 Nordseite

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

