

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rimpar

### Kernsaniertes Mehrfamilienhaus (KfW 70)



Objekt-Nr. OM-450239

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **959.000 €**

Ansprechpartner:  
Eihler

97222 Rimpar  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1870                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 667,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 8                 |
| Zimmer            | 13,00                 | Badezimmer   | 5                 |
| Wohnfläche        | 335,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 6                 |
| Nutzfläche        | 103,00 m <sup>2</sup> | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Gas                   |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsaniertes 4-Parteien-Haus | KfW 70 | Fußbodenheizung | Belüftung mit WRG

### Objektbeschreibung

Dieses 2015–2017 kernsanierte Mehrfamilienhaus auf einem 667 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet eine seltene Kombination aus modernster Technik und exzellenter Raumaufteilung. Das Gebäude ist in vier abgeschlossene Einheiten unterteilt: Drei Wohnungen sind als solide Kapitalanlage vermietet, während die vierte, großzügige Einheit (131 m<sup>2</sup>) mit eigenem Hauseingang vom Eigentümer momentan selbst genutzt wird.

### Die Wohneinheiten im Detail

- 3 vermietete Wohneinheiten (EG 65,56 m<sup>2</sup>; OG 72,66 m<sup>2</sup>; DG 66,12 m<sup>2</sup>; 204 m<sup>2</sup> gesamt): Vollvermietet mit einer stabilen Jahresnettokaltmiete von 28.104 €.
- 1 eigengenutzte Einheit (131 m<sup>2</sup>) mit separatem Zugang: der bei Bedarf nach Absprache freiwerdend zu Top-Konditionen neu vermietet werden könnte.
- Nutzflächen (103 m<sup>2</sup>): Ergänzt durch Technikräume, Kellerabteile und Lagerflächen, die den Wohnkomfort der vier Parteien abrunden.

### Technische Ausstattung & Energieeffizienz

Die Immobilie wurde im Zuge der Kernsanierung technisch auf das Niveau eines Neubaus gehoben:

- Energetischer Standard: KfW-Effizienzhaus 70 (Enorm niedrige Heizkosten).
- Wärmeverteilung: Moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten – sorgt für behagliche Wärme und volle Flexibilität bei der Möblierung.
- Raumklima: Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (WRG). Dies garantiert einen kontinuierlichen Frischlufteinlass ohne Energieverlust und schützt die Bausubstanz nachhaltig.
- Zukunftssicher: Das Niedrigtemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) ist ideal für den Betrieb mit regenerativen Energien vorbereitet.

### Fazit für die Wertermittlung

Durch die Aufteilung in vier Einheiten bietet das Objekt eine optimale Risikostreuung. Die technische Ausstattung mit Fußbodenheizung und Lüftungsanlage in jeder Einheit hebt das Objekt deutlich vom Marktdurchschnitt ab und rechtfertigt einen höheren Multiplikator bei der Wertermittlung. Der KfW 70 Standard macht die Immobilie "EnEV-fest" und schützt vor zukünftigen gesetzlichen Nachrüstpflichten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 35,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß dem § 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2017-001370231

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 8,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 35,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 41,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Energiebedarfs (EEWärmeG)

Erneuerbare Energien zur Deckung des Energiebedarfs (EEWärmeG)

Art: Deckungsauslast: %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Änderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erreicht:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG angegebenen Änderungen der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umgesetzten Änderungen der EnEV sind eingehalten.

Verbleibender Änderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbleibender Änderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endergebnisse im Immobilienausgleich**

**Energiebedarf dieses Gebäudes** 35,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energiebedarf dieses Gebäudes** 41,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 8,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Energiebedarfs (EEWärmeG)

Erneuerbare Energien zur Deckung des Energiebedarfs (EEWärmeG)

Art: Deckungsauslast: %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Änderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erreicht:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG angegebenen Änderungen der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umgesetzten Änderungen der EnEV sind eingehalten.

Verbleibender Änderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbleibender Änderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Vergleichswerte Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Endenergiebedarfs verschiedene Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Die hier angegebenen Werte sind die Ergebnisse der Berechnung nach dem in der EnEV vorgesehenen Verfahren. Die angegebenen Werte sind absolute Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Fläche der Solls und sind nicht auf den Energiebedarf des Gebäudes zu beziehen. Die angegebenen Werte sind in kWh/(m<sup>2</sup>·a) angegeben.

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau mit Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>6</sup> EEF, Emissionen, MFI, Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

