

Exposé

Dachgeschosswohnung in Vöhringen

Charmante Maisonettewohnung im Chalet-Charakter



Objekt-Nr. OM-457597

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
sabine ossmann-staack

89269 Vöhringen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,57 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	384 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses überzeugt durch ihren außergewöhnlichen Wohncharakter, sichtbare Holzbalkenkonstruktionen und eine offene Raumwirkung mit chaletartigem Flair.

Die Kombination aus Galerieebene, Dachschrägen, hohen Decken und großzügigen Fensterflächen schafft eine warme und zugleich moderne Wohnatmosphäre. Die Dachterrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und verleiht der Wohnung zusätzlichen Freiraum.

Besonders charakteristisch sind die sichtbaren Dachbalken, die offene Architektur sowie die gemütliche Atmosphäre unter den Dachschrägen. Die Galerie eignet sich ideal als Homeoffice-, Lese- oder Rückzugsbereich.

Das Schlafzimmer unter den Dachschrägen vermittelt eine besonders gemütliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die weißen italienischen Fliesen, sichtbare Dachbalken sowie das Tageslichtbad unterstreichen zusätzlich den besonderen Charakter der Wohnung.

Das Schlafzimmer unter den Dachschrägen vermittelt eine besonders gemütliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die weißen italienischen Fliesen, sichtbare Dachbalken sowie das Tageslichtbad unterstreichen zusätzlich den besonderen Charakter der Wohnung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage von Vöhringen im Landkreis Neu-Ulm. Vöhringen mit seinen rund 13.000 Einwohnern hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort entwickelt. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen sowie der Nähe zu Ulm, Neu-Ulm und Senden macht die Stadt besonders interessant für Berufspendler und Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Vöhringen bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, die Innenstadt ist mit der Regionalbahn in etwa 20 Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegene A7 in ca. 15 Minuten nach Ulm. Die Autobahnauffahrt befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch im Freizeitbereich bietet Vöhringen vielfältige Möglichkeiten. Sportanlagen, Vereine sowie zahlreiche Wege zum Joggen, Radfahren oder Spazieren sorgen für einen hohen Freizeitwert und eine angenehme Wohnqualität.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten sowie Schulen bis zur Mittelstufe direkt vor Ort. Eine Realschule und weitere Schulen befinden sich ebenfalls in Vöhringen, ein Gymnasium ist im nahegelegenen Illerzell schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dabei sehr gut ausgebaut.

Durch die zentrale Lage der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



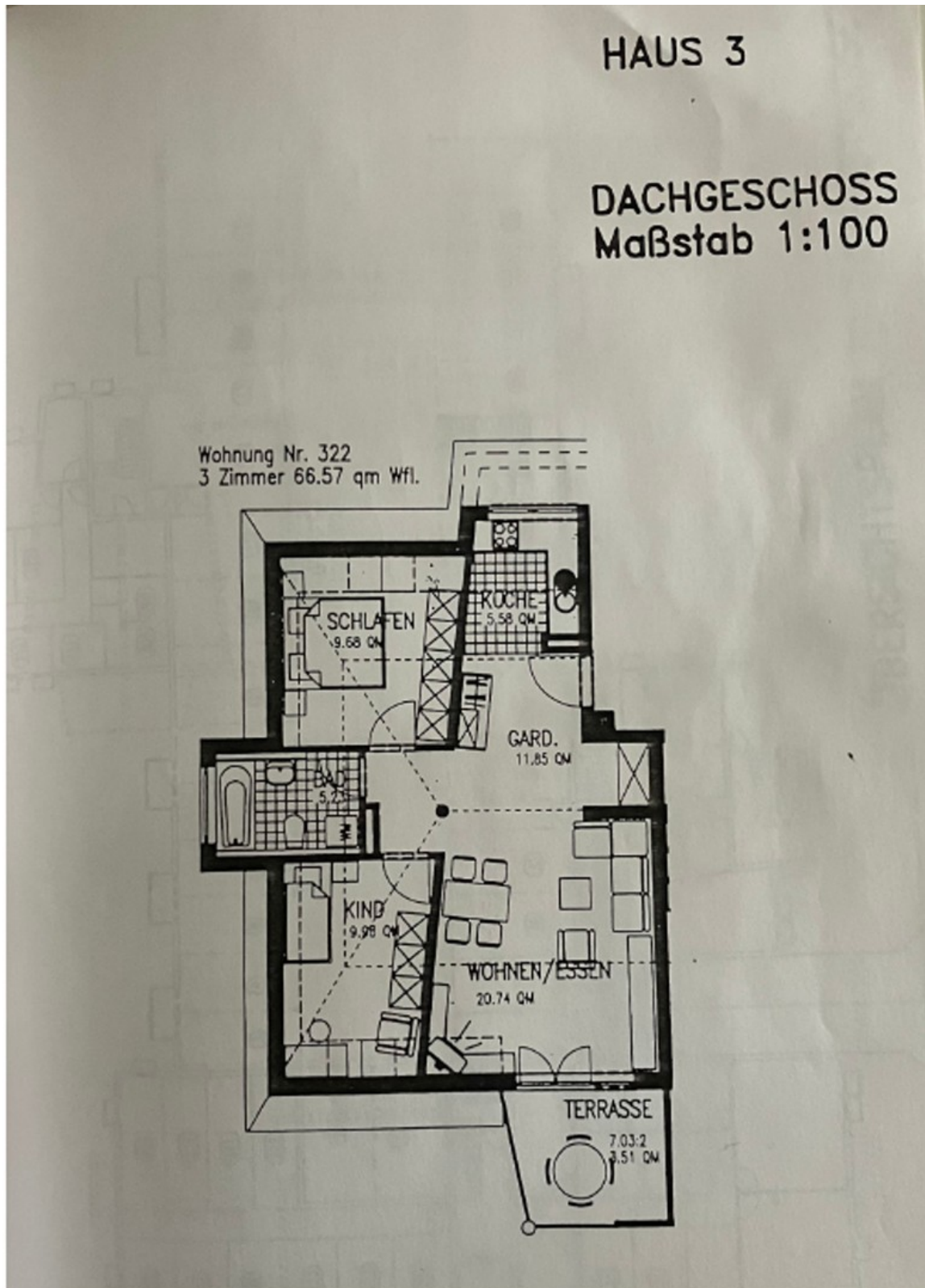
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

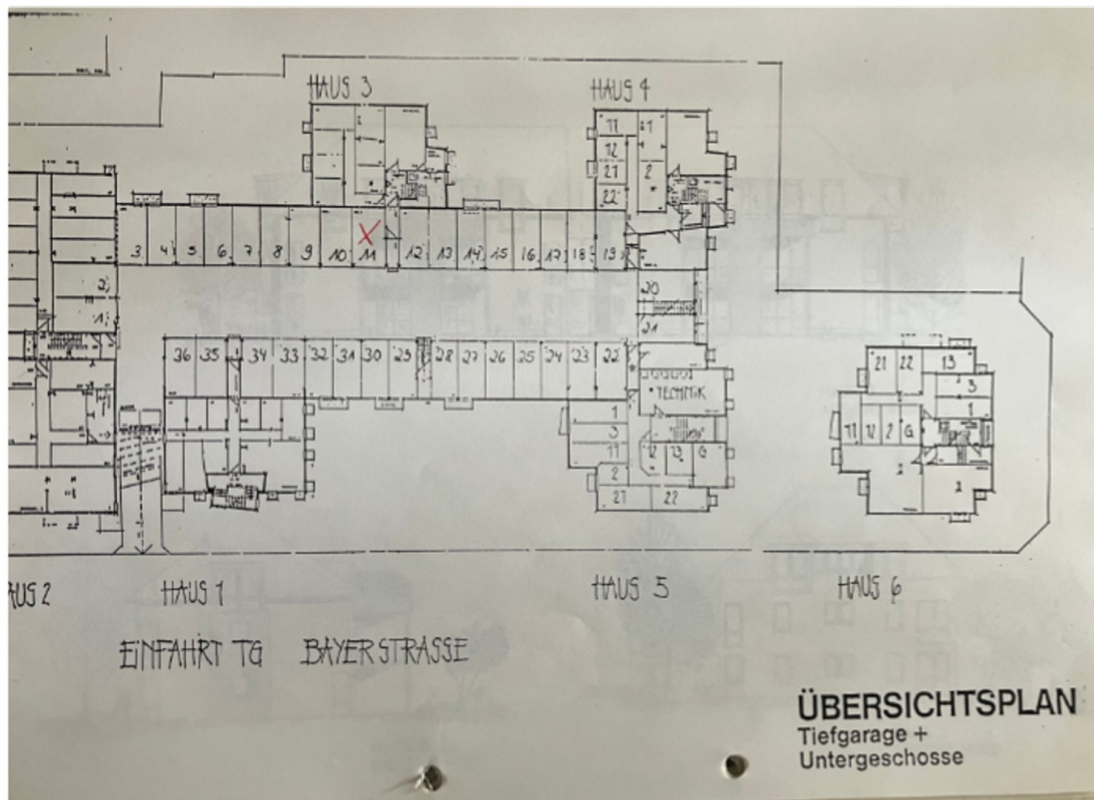


Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



TG Stellplatz № 11

Exposé - Anhänge

1. weitere Informationen

Treppenhaus



1.Stock



2.Stock

Gebäude & Außenansichten





Gebäude

Baujahr: 1994

Anzahl Wohneinheiten: 6

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 119,5 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieträger: Erdgas

Energieausweis gültig bis: 09.03.2031

Ausstattung

Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen

Galerie mit zusätzlicher Nutzfläche

Hohe Decken und offene Raumwirkung

Dachterrasse

Tageslichtbad

Weißer Kunststofffenster

Italienischer Fliesenboden im Wohn- und Küchenbereich

Laminatboden in Schlaf- und Kinderzimmer

Teppich auf Galerie

Kunststofffenster

Tiefgaragenstellplatz direkt am Eingang

Eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftskeller (Trockenraum, Fahrrad)

Sonstiges

Hausmeisterservice

Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Rücklagen für Whg und TG lt. WPL vorhanden

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und wird zum 01.08.2026 frei.

Vorabbesichtigung ist nach Absprache möglich.

.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **09.03.2031**

Registriernummer ²

BY-2021-003566833

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	614,4 m ²	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung / Kühlung	Fensterlüftung Schachtlüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Neubau Vermietung / Verkauf	Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	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 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:



10.03.2021
Ausstellungsdatum

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. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

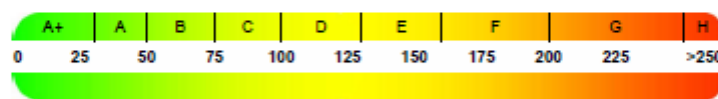
Registriernummer ²

BY-2021-003566833

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18559

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

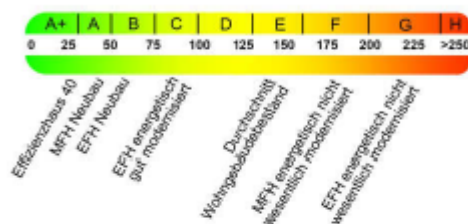
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 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

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

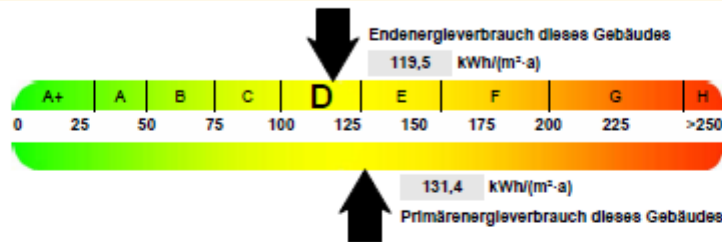
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2021-003568833

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

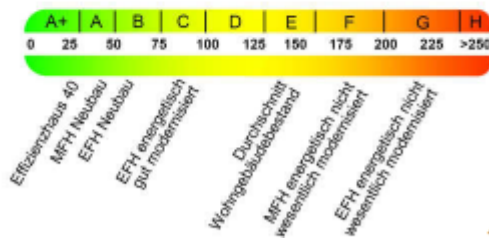
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

119,5 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						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	214690	36864	177826	1,03

Vergleichswerte Endenergie



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_{N}) 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