

Exposé

Wohnung in Fellheim

Helle 3-Zimmer Whg. mit Balkon und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-459360

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Pfohmann

87748 Fellheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	361 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 73 m² Wohnfläche liegt im ersten Obergeschoss eines liebevoll gepflegten Mehrfamilienhauses in Fellheim. Im Jahr 2016 wurde sie umfassend kernsaniert: Alle elektrischen Leitungen und Schalter, sämtliche Sanitärinstallationen, der Wandputz sowie die Bodenbeläge wurden in einem zeitlosen und modernen Stil erneuert. Ein einladender Balkon bietet Raum zum Entspannen. Ihre Waschmaschine findet bequem Platz in der gemeinschaftlichen Waschküche, und ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die im Kaufpreis enthaltene Garage bietet überraschend viel Platz: Zwei Kleinwagen finden bequem hintereinander darin Platz.

Der gemeinschaftliche Garten lädt die Bewohner zum Verweilen und Entspannen ein. Dieses Angebot ist ideal für Paare.

Ausstattung

In der Wohnung wurde im Wohnbereich, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, Flur sowie in der Küche Eichenlaminat verlegt. Das Tageslichtbad überzeugt mit hochwertigen Fliesen, einer Badewanne sowie einem Waschbecken und WC. Die weißen Türen sind mit fünf Querfräsungen gestaltet. Alle Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff und sind mit Rollläden versehen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

- Eine neue Ölheizung wurde Ende 2024 installiert. Daher ist der Energieausweis nicht mehr aktuell

- Wärmedämmung der Fassade an der Nord-, Ost- und Westseite des Gebäudes

Privatverkauf vom Eigentümer ohne Makler!

Lage

Fellheim ist eine bezaubernde Gemeinde, die mit ihrer guten Anbindung und der Nähe zur Stadt Memmingen in 10 Fahrminuten besticht. Die Nahversorgung ist durch eine kleine Bäckerei direkt vor Ort gewährleistet, während weitere Einkaufsmöglichkeiten in den angrenzenden Orten Kirchdorf, Heimertingen und Boos zu finden sind. Im Ort selbst gibt es eine Arztpraxis, einen Kindergarten und eine SB-Bank. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Heimertingen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie eine Metzgerei, mehrere Supermärkte, Zahnärzte und eine Grundschule sind in den Nachbarorten rasch erreichbar. Die Umgebung lädt mit vielfältigen Freizeitangeboten inmitten der Natur dazu ein, Spaziergänge zu unternehmen, Erholung zu finden und Badespaß im Freibad oder an den nahegelegenen Badeseen zu genießen. Dank der verkehrsgünstigen Anbindung über die A7 und A96 lassen sich die umliegenden Städte und Regionen schnell erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie



Whg. im 1. OG



Garten zur Mitbenutzung

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Von Bad in Flur

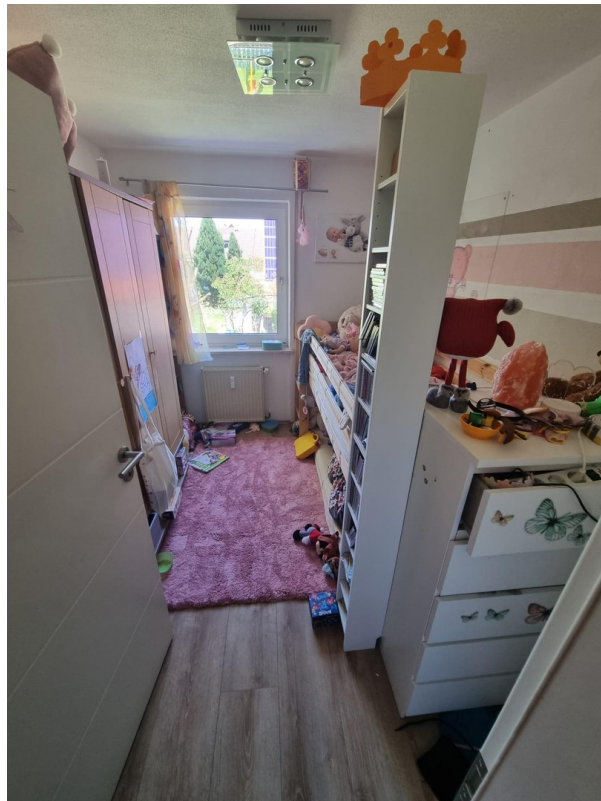


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer

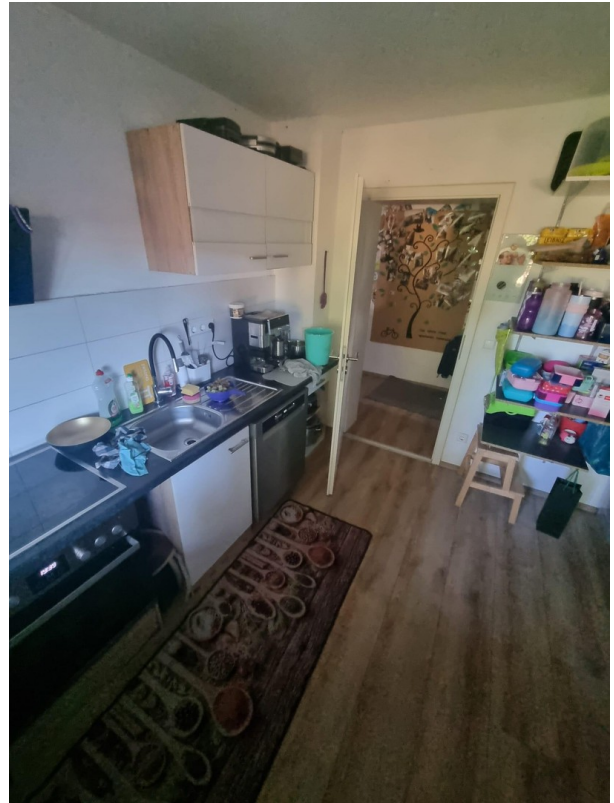


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



Grundriss
nicht maßstäblich

Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 25.08.2029

Registriernummer²⁾ **BY-2019-002851325**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Schlossweg 3, 87748 Fellheim		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2000		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	576,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

26.08.2019

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen
AF-Nr.: 201000331418

Energieausweis für Wohngebäude

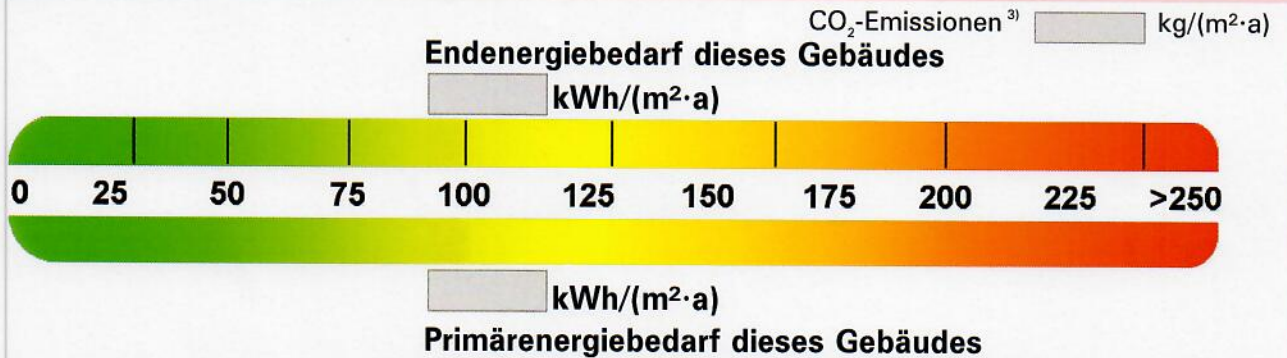
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **BY-2019-002851325**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

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 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

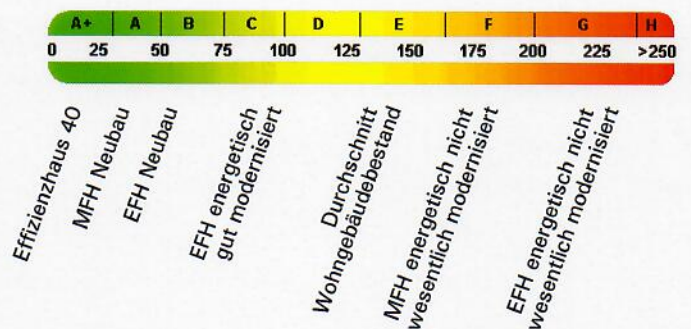
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

- Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 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)

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 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
4) 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 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000331418

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BY-2019-002851325
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
110 kWh/(m²·a)



121 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

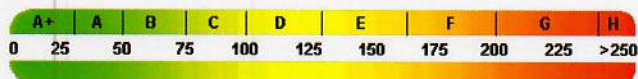
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

110 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						
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	67.580	3.863	63.717	0,94
01.01.17	31.12.17	Heizöl	1,10	62.750	9.402	53.348	0,93
01.01.18	31.12.18	Heizöl	1,10	64.000	8.111	55.889	1,05

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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_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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus