

Exposé

Wohnung in Uhldingen-Mühlhofen

Wohnung am Bodensee



Objekt-Nr. OM-467760

Wohnung

Vermietung: **1.720 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. J. Knörzer

88690 Uhldingen-Mühlhofen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	118,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	245 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.950 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2-Etagen-Wohnung in 2,5 geschossigem Flachdach-Whs., Baujahr 2016. Große Dachterrasse nach Süd. Sehr gut gedämmte Wände aus Gasbeton. Energieausweis. Im 1. OG 3 Zimmer (z.B. Schlaf-, Arbeitszimmer) sowie Bad (Wanne, Dusche, Becken, WC mit Fenster). Im 2. OG großer, heller Wohnraum mit bodentiefer Vollverglasung nach Süd zur Dachterrasse hin, mit Teilseeblick zur Insel Mainau (zum Grillen geeignet). Integrierte Einbauküche. Im EG gemeinsamer Technik- und separater kleiner Abstellraum. Großer Carport und optional kleiner zusätzlicher PKW-Stellplatz. Ggf. Gartenanteil.

Ausstattung

Alle Räume hell, ebene Decken, teils Vollverglasung mit el. Rollläden. Stark wärme- und schalldämmende Gasbetonwände. Zentrale moderne Gasheizung, unterstützt durch Solar-Warmwasseranlage. Vollausgestattet sind Bad (Dusche, Wanne, Becken, WC, Fenster), Küche (Elektroherd mit Ceranfeld und Dunstabzug, Külschrank, Spülmaschine). Im EG Technikraum kleiner Abstellraum. Großer Carport für PKW und Fahrräder, ggf. zusätzlich kleiner PKW-Stellplatz. Auf Wunsch Gartenanteil.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Ggü. Blumeninsel Mainau gelegen, in ruhiger Innenlage und doch zentral im bekannten Bodensee-Urlaubsort Uhdlingen-Mühlhofen, Stadtteil Unteruhldingen. In Sichtweite Insel Mainau, Rokoko-Klosterkirche Birnau, Konstanz. Umfangreiche örtliche Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Apotheken, Einkaufszentren. Der öffentliche Nahverkehr erschließt von benachbarter Haltestelle das Stadtzentrum, sowie Überlingen, Meersburg, Birnau. Mit der Fähre ist Konstanz binnen 20 Min. erreichbar. In 90 m Entfernung Yachthafen und Linienschiff-Anlegestelle mit sehr schöner Promenade, in 200 m das öffentliche Seebad, in 300 m Distanz die Weltkulturerbe-Pfahlbausiedlung. Trotzdem lärmgeschützte Innenlage, auch in Urlaubszeit. Laut Stadtplanungsamt "Premiumlage". In 300 m Umkreis Hotels, 2 Fischgaststätten, Cafes, Lebensmittel-Einkaufsgeschäft, Bushaltestelle, Bankautomat. Mit Bussen ist schnell das Stadtzentrum erreichbar, sowie die Nachbarstädte. Gute medizinische Versorgung, Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



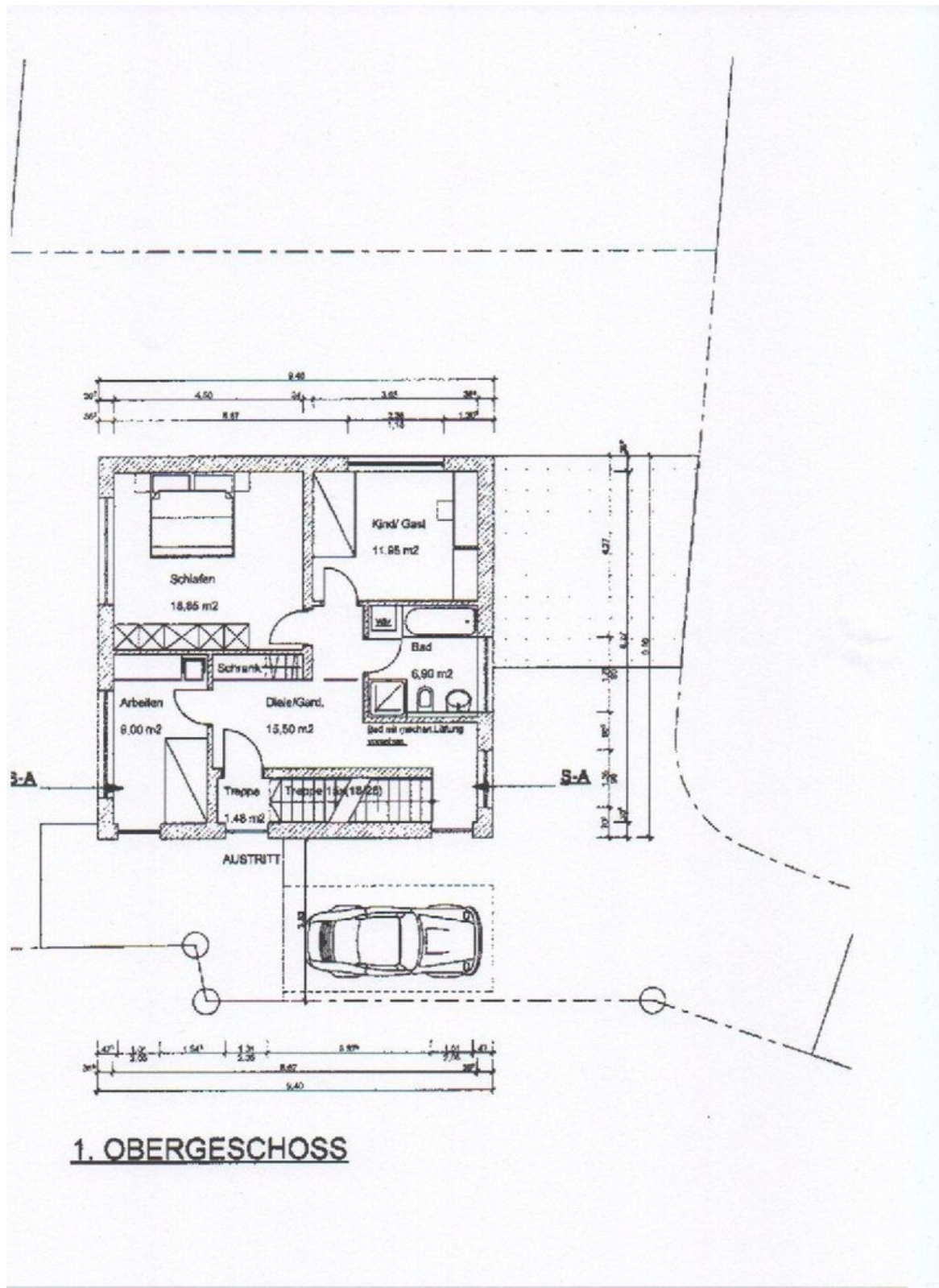
Exposé - Galerie



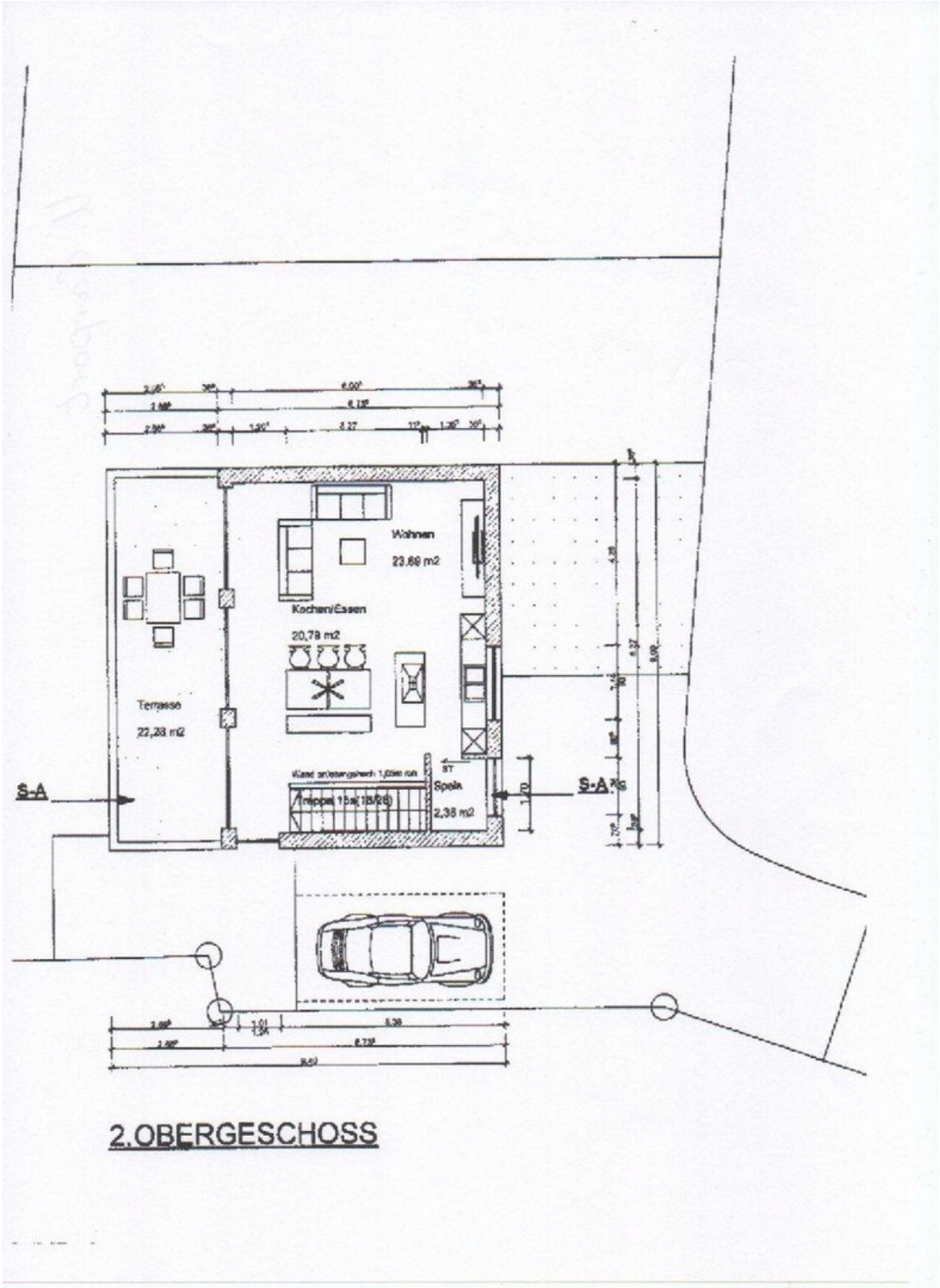
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² BW-2016-001031786

1

Gültig bis: 01.09.2026

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Schulstraße 6c, 88690 Uhdingen-Mühlhofen		
Gebäudeteil	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _W)	201 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	[Erdgas] [solar]		
Erneuerbare Energien	Art: solar	Verwendung: Warmwasser	
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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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).

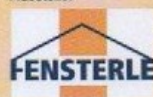
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** 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



Fensterle Bauunternehmen GmbH
 i.A. Frank Bischof Dipl.-Ing.(FH)
 Schwarzachstraße 14
 88521 Erlingen

02.09.2016

Ausstellungsdatum

FENSTERLE

Bauunternehmen GmbH

Schwarzachstr. 14

88521 ERLINGEN

Unterschied des Ausstellers

Tel. 07371/95 00-0 Fax 95 00 29

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 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 der
 Registriernummer ist nach deren Eingang
 nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

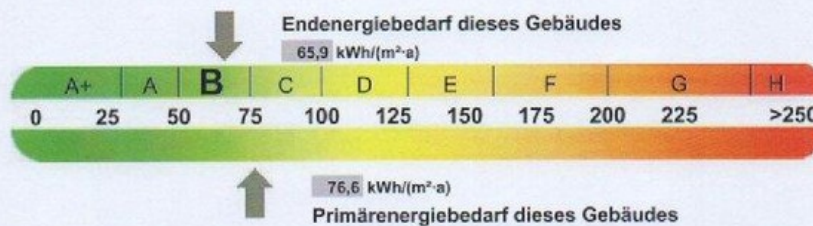
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2016-001031786
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 76,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 84,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:

Ist-Wert: 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,40 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

65,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Solaranlage	18 %
Art:	Deckungsanteil:
	0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

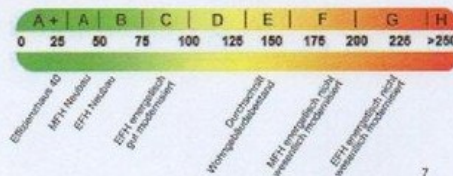
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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

² Angabe

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus