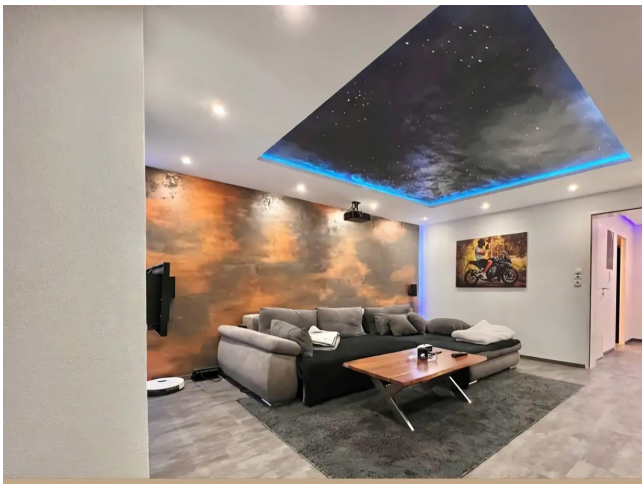


# Exposé

## Wohnung in Kempten

**2- Zi. - PROVISIONSFREI, LEERSTEHEND & AB SOFORT  
BEZUGSFREI!**



Objekt-Nr. OM-469078

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Donat

Lessingstr. 19  
87435 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,75 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI, LEERSTEHEND & AB SOFORT BEZUGSFREI! Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Lessingstraße 19 in Kempten-Haubenschloß – einer der begehrtesten, ruhigsten und dennoch zentrumsnahen Wohngegenden der Stadt. Die Wohnung steht bereits komplett leer und kann nach Absprache sofort selbst bezogen oder als Top-Wertanlage neu vermietet werden. Da Sie direkt von Privat kaufen, sparen Sie die komplette Maklerprovision! Die Räume wurden in fast allen Bereichen renoviert, modernisiert und mit einem durchgängigen, spektakulären Lichtkonzept ausgestattet. Besichtigungen der leeren Wohnung sind flexibel möglich. Bitte bringen Sie zum Termin eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Eigenkapitalnachweis mit.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde stilvoll renoviert und besticht durch ein durchdachtes, modernes Design: Spektakuläres Wohnzimmer (20,75 m<sup>2</sup> – Renoviert 2022): Absolute Lounge-Atmosphäre! Abgehängte Decke mit exklusivem Sternenhimmel-Design und farbiger LED-Indirektbeleuchtung. Hochwertige Akzentwand in Rost-/Kupfer-Optik, eine stylische Steinwand und ein gemütlicher Bio-Ethanol-Wandkamin. Perfekt vorbereitet für Ihr Heimkino: Alle Kabelkanäle, Sound-Verkabelungen sowie die Vorrichtungen für Beamer und Leinwand sind bereits angelegt (Geräte selbst sind nicht enthalten). Zugang zum gemütlichen Balkon. Modernisiertes Badezimmer (7,15 m<sup>2</sup> – Renoviert 2023): Für eine 2-Zimmer-Wohnung überdurchschnittlich geräumig und großzügig geschnitten! Stilvoll erneuert mit großformatigen Fliesen in dunkler Marmor-Optik, mattschwarzen Design-Armaturen und Echtglas-Trennwand. Eine leistungsstarke, saubere Entlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Exklusive Einbauküche (5,55 m<sup>2</sup> – Neu Ende 2021): Separate Küche, maßangefertigt mit stilvollen, grifflosen Fronten, passender Marmor-Rückwand und hochwertigen Elektrogeräten. Einladender Flur (6,72 m<sup>2</sup>): Moderner Eingangsbereich, der das durchdachte LED-Lichtkonzept konsequent aufgreift. Gemütliches Schlafzimmer (12,70 m<sup>2</sup>): Präsentiert sich in einem absolut soliden, gepflegten Zustand. Ideal, um den Raum mit minimalem Aufwand nach Ihren eigenen Wünschen zu finalisieren.

### Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, versteht sich der Verkauf unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung (gekauft wie gesehen). Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Wir bitten Makler und Immobilienvermittler höflich darum, von ungefragten Akquise-Anfragen abzusehen. Es werden ausschließlich Anfragen von privaten Endkäufern oder deren Vertretern beantwortet.

## Lage

Ein absolutes Highlight für Eigennutzer und Kapitalanleger: Die Wohnung befindet sich in Kempten-Haubenschloß und liegt in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Kempten (nur ca. 750 Meter entfernt / 2 Minuten mit dem Fahrrad)! Auch die Fußgängerzone im Stadtzentrum und das Einkaufszentrum Forum Allgäu sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe im Grünen und perfekter urbaner Infrastruktur aus (Schulen, Ärzte und Apotheken in der nahen Umgebung). Zudem besteht eine hervorragende, schnelle Anbindung an die Bundesstraße B12 und die Autobahn A7, was die Wohnung auch für Pendler ideal macht. Wichtiges Parkplatz-Plus: Da die Parksituation in der Straße sehr angespannt ist, bieten wir ein exklusives Highlight: Direkt am Objekt kann eine feste Garage langfristig angemietet werden. Die Garage befindet sich in unserem Familienbesitz, wodurch wir eine dauerhafte und verlässliche Mietoption garantieren können – entspanntes Parken ohne Sucherei ist somit gesichert!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

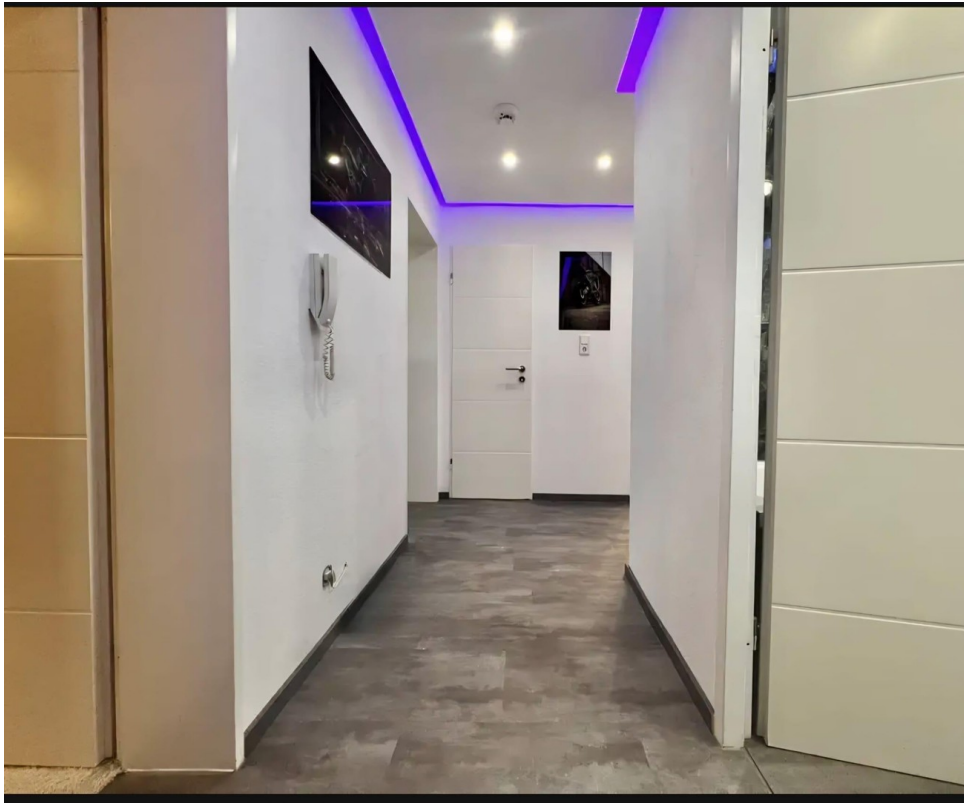
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

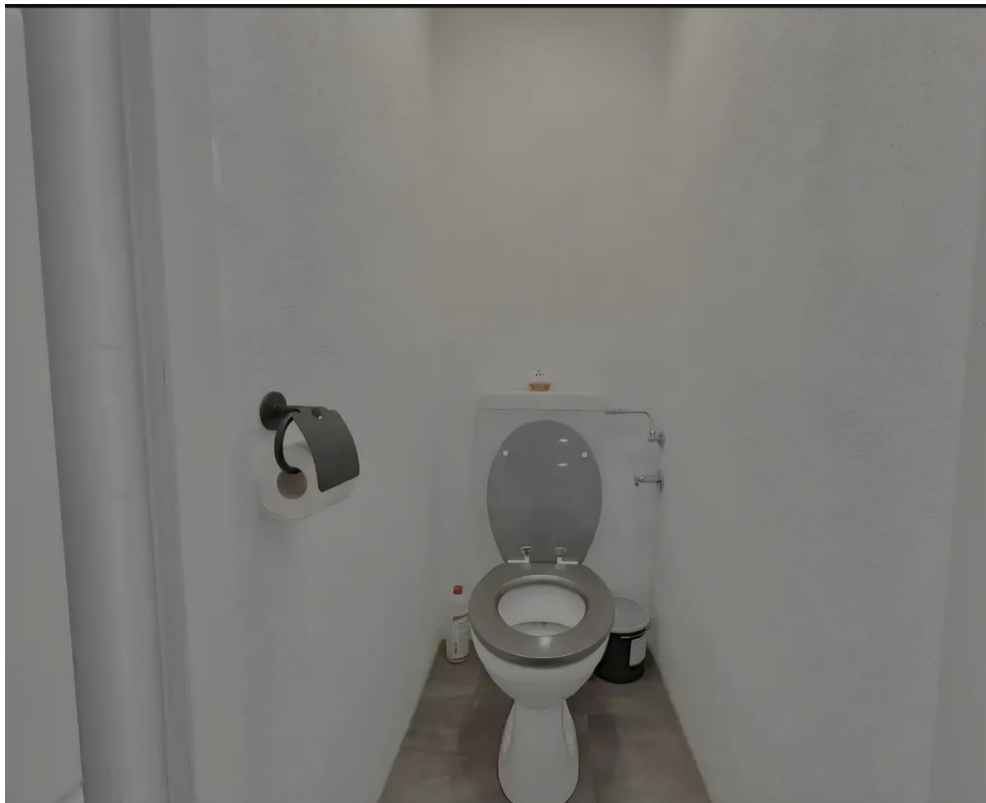
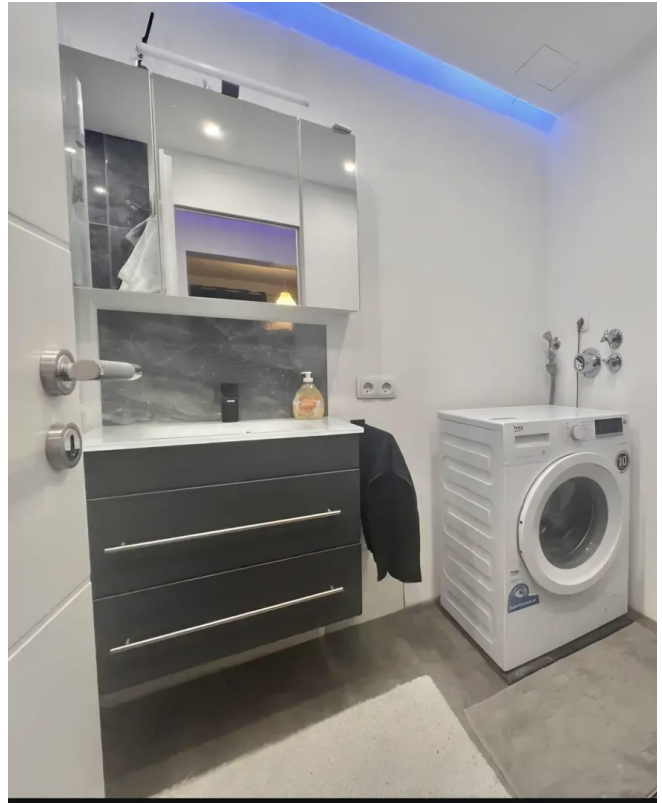
# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



WC

# Exposé - Galerie

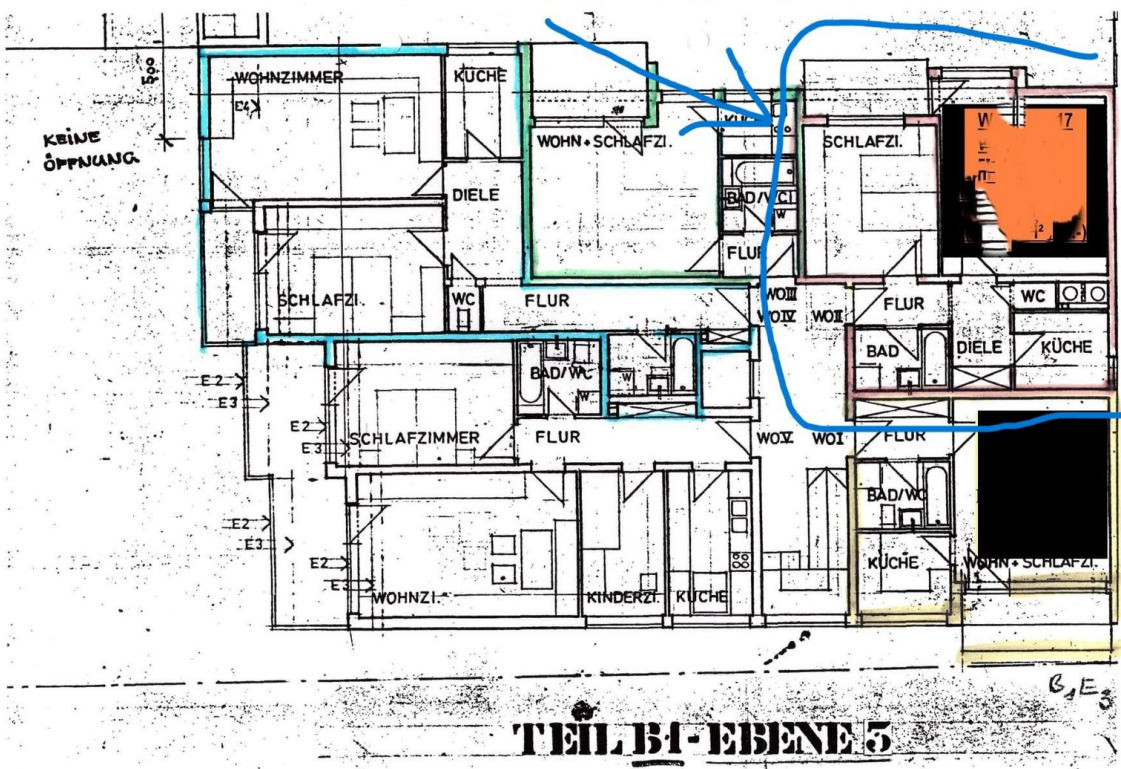


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

Raum	Fläche
Wohnzimmer	20,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,15 m <sup>2</sup>
Küche	5,55 m <sup>2</sup>
Flur	6,72 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	0,88 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig)	1,00 m <sup>2</sup>
---	---
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,75 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

20.08.2027

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001409637

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Lessingstraße 19, 87435 Kempten	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 45342 NN 28 - 39	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	862,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, fossil	
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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

21.08.2017  
Ausstellungsdatum

*J. Ribinski*

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

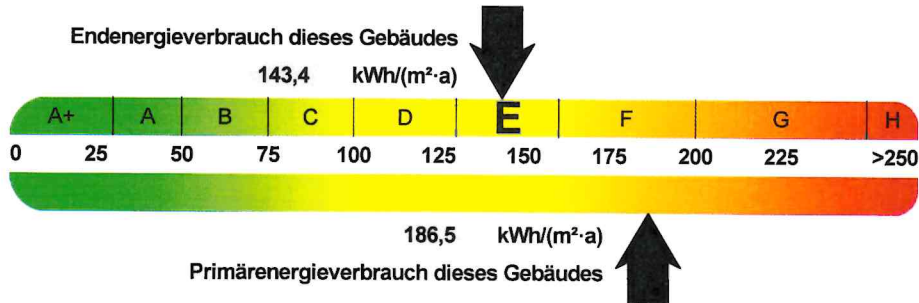
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001409637

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

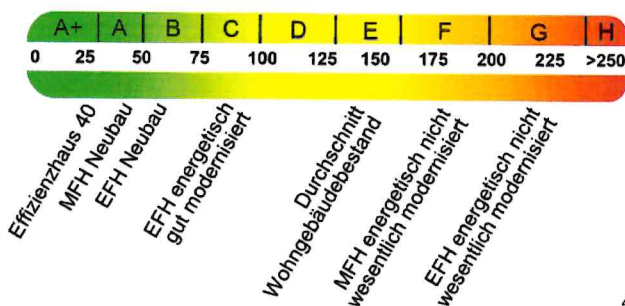
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

143,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizwerk, fossil	1,30	396759	50713	346046	0,93

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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.

4

## 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.

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

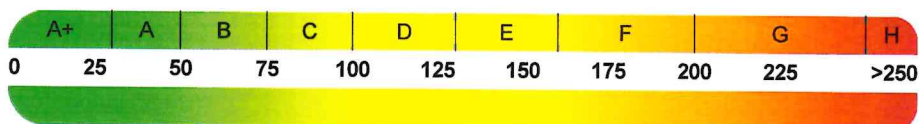
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001409637

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

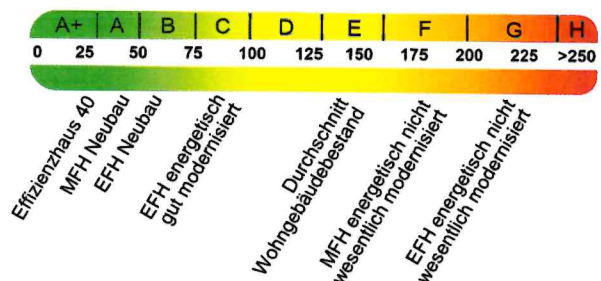
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Lessingstraße 19  
 PLZ / Ort: 87435 Kempten  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude LG 45342 NN 28 - 39  
 Nutzfläche: 862,80 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 719,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 12

#### Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus Heizwerk, fossil  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2014	31.12.2014	138614	138614	118485	85,5	20129	14,5
01.01.2015	31.12.2015	121739	121739	105790	86,9	15949	13,1
01.01.2016	31.12.2016	136406	136406	121771	89,3	14635	10,7

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 87435  
 Ort: Kempten

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2016  
 Kennwert: 143,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)