

Exposé

Wohnung in Bergheimfeld

**Außergewöhnlich großzügige 3-4-Zimmer-
Eigentumswohnung mit Wellnessbad, zwei Wintergärten,
EBK**



Objekt-Nr. OM-473955

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Tino Frank

Kreuzstraße 84A
97493 Bergheimfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,32 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit viel Licht und durchdachtem Grundriss

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch helle Räume, eine großzügige Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der weitläufige Wohnbereich bietet viel Platz zum Entspannen und öffnet sich durch große Fensterflächen zur Loggia bzw. zum Wintergarten. Das sehr große Wohnesszimmer schafft einen angenehmen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und lässt sich hervorragend mit der geöffneten Küche verbinden.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Schlafbereich sowie einen Ankleidebereich. Ergänzt wird die Wohnung durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Die gelungene Raumaufteilung spricht sowohl Paare mit gehobenen Platzansprüchen als auch kleine Familien an.

Ausstattung

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- gehobene etwas ältere Einbauküche
- großes Schlafzimmer
- zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- gepflegte Ausstattung
- Wintergarten bzw. Loggia
- 2 Bäder mit Whirlpool und Dampfdusche
- funktioneller Grundriss
- großzügiger Eingangsbereich
- gepflegte Wohnanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf oder kleine Familien.

Durch den großzügigen Grundriss bietet sie vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten sowie ausreichend Raum für Homeoffice oder Gäste.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von der angenehmen Wohnatmosphäre und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz sind Innenstadt und umliegende Orte schnell erreichbar.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen im Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Wintergarten 1

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Whirlpool



Badezimmer mit Dampfdusche

Exposé - Galerie

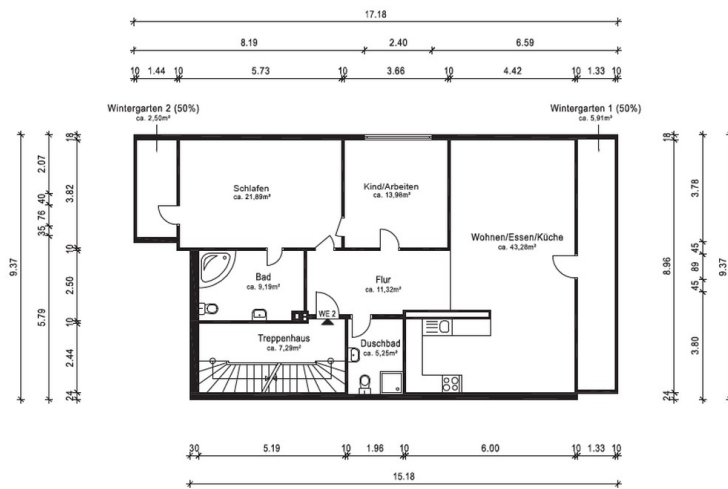


Kinderzimmer / Büro



Wintergarten 2

Exposé - Grundrisse

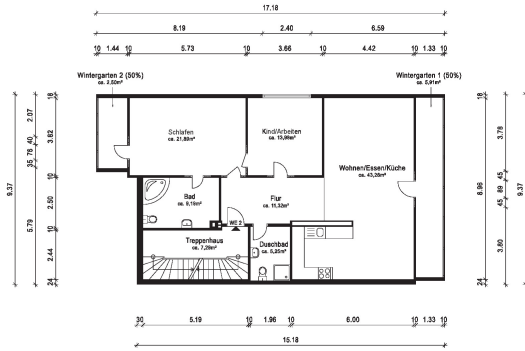


Grundriss

WOHNLÄCHENBERECHNUNG	
Flur	11,32 m ²
Bad	4,19 m ²
Schlafen	21,89 m ²
Kind/Arbeiten	13,98 m ²
Duschbad	5,25 m ²
Wohnen/Essen/Küche	43,28 m ²
Wintergarten 1 (50%)	5,91 m ²
Wintergarten 2 (50%)	2,50 m ²
WE 2	113,32 m²
Insgesamt	113,32 m²
Gesamtbodyekt	352,12 m ²
Sonstiges	
Treppenhaus	7,29 m ²
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

Mehrfamilie Kreuzstraß 97493 Ben
2F Immo Kauf-Güter- 97424 Sch
AI Planproj2/ Hofäckew 72229 Roh
PL Planinhalt Obergesd
Grundlage Bestand
Projektum Plannumm
Erstellt am Gezeichnet
PL
PL

Exposé - Grundrisse



Objektname
Kreuzstraße 5A
81424 Bergmannsdorf

Auftraggeber
ZF Immobilien GmbH
Karl-Liebknecht-Str. 19
81424 Schwanau

Auftragnehmer
Planer24 GmbH
Holländische Str. 6
72229 Radolfzell

Planinformation
Planname: Obbergesschoss
Grundlage: Bestandszeichnung vom Auftraggeber
Projektname: WMANOV
Plannummer: 3
Erstellt am: 08.05.2028
Gezeichnet von: Planer24 GmbH

Planersteller
PLANPROF124
Planer24.de
Planer24 GmbH

Architekt
Planer24.de
Planer24 GmbH

Wohnflächenberechnung

Flur	11,32 m²
Bad	9,19 m²
Schlafen	21,88 m²
Kinderzimmer	13,88 m²
Dachstuhl	6,26 m²
Wohnen/Essen/Küche	43,29 m²
Wintergarten 1 (50%)	5,19 m²
Wintergarten 2 (50%)	2,50 m²
WE 2	113,32 m²
Gesamtobjekt	352,12 m²
Sonstiges	7,26 m²
Treppenhaus	7,26 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 31.03.2035

Registriernummer: BY-2025-005661406

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kreuzstr.84 a 97493 Bergheimfeld	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	324,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ROCK Energieberater
Heinz Rock
Lindenstr.33
97509 Lindach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 01.04.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

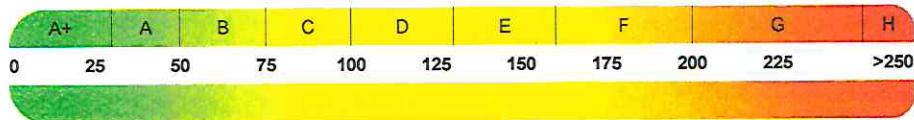
BY-2025-005661406

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

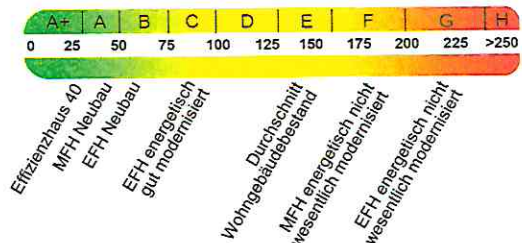
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Summe ⁸	_____	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie	_____	_____	Anteil EE ¹⁰ _____ %
_____	_____	_____	_____ %
_____	_____	_____	_____ %
Summe ⁸	_____	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

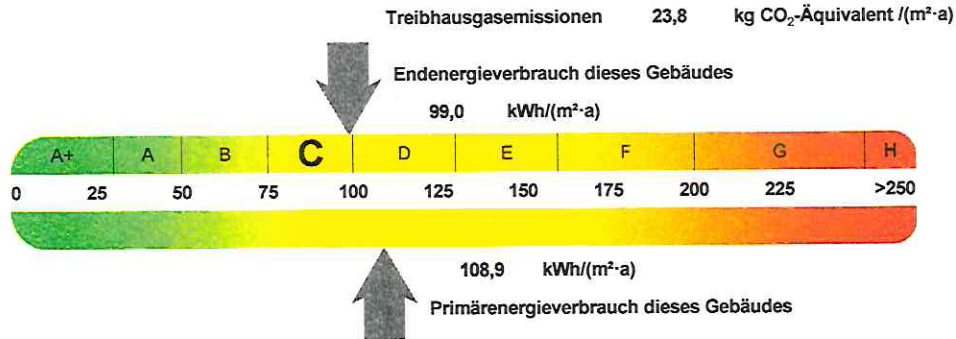
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005661406

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

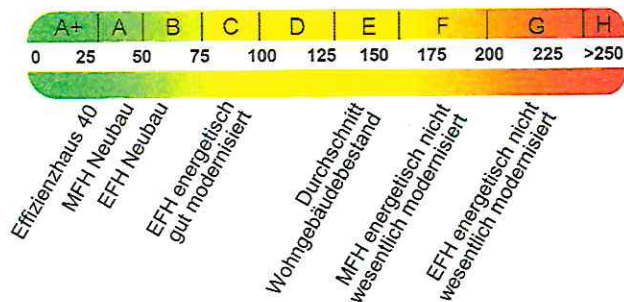
99,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
12.08.2020	25.08.2023	Erdgas E	1,10	88624	19680	68945	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

