

Exposé

Wohnung in München

Privatverkauf – Stilvolle Gartenwohnung mit Tiefgarage in begehrter Münchner Lage



Objekt-Nr. OM-475873

Wohnung

Verkauf: **624.000 €**

Ansprechpartner:
D. Weste

81373 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,24 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	355 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten mitten in München- bezugsfrei in den nächsten 3 Monaten

Schon beim Betreten der Wohnung fällt der helle Wohnbereich mit den großen Fensterflächen auf. Die teils bodentiefen Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Garten.

Der angrenzende eigene Garten bietet überraschend viel Privatsphäre. Umgeben von eingewachsenen Hecken entsteht ein geschützter Außenbereich, der zum Frühstück im Grünen, entspannten Sommerabenden oder gemütlichen Grillabenden mit Freunden einlädt.

Die separate Küche verfügt über ein großes Fenster und bietet ausreichend Platz zum Kochen sowie viel Stauraum.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und gepflegt mit Badewanne und Duschabtrennung. Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Stellfläche für Schränke und Bett.

Ein drittes Zimmer mit direkten Gartenzugang eignet sich perfekt als Home Office, Gäste- oder Kinderzimmer.

Außenbereich

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten mit Terrasse.

Während viele Stadtwohnungen lediglich über einen Balkon verfügen, genießen Sie hier einen eigenen grünen Rückzugsort mitten in München.

Der zusätzliche Südbalkon erweitert die Möglichkeiten nochmals und bietet einen weiteren Platz zum Entspannen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Bitte teilen Sie mir bei Ihrer seriösen Anfrage ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer und den Zeitpunkt ihrer besten Erreichbarkeit mit, ich melde mich dann zuverlässig bei Ihnen.

Ausstattung

- ✓ ca. 67 m² Wohnfläche
- ✓ 3 Zimmer
- ✓ sonnige Terrasse mit eigenem Garten
- ✓ zusätzlicher Balkon
- ✓ großzügiger Wohn- und Essbereich
- ✓ separate Küche mit Fenster
- ✓ modernes Badezimmer mit Badewanne
- ✓ separates Gäste-WC
- ✓ Schlafzimmer und weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- ✓ Aufzug im Haus
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Tiefgaragenstellplatz

✓ gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 2001

✓ Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer.

Dadurch sparen Käufer die ansonsten übliche Maklerprovision und profitieren gleichzeitig von einer transparenten und unkomplizierten Kommunikation.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Sendling-Westpark – einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Süden. Das Quartier verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnstraße mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbanem Leben und viel Grün: Der nahe gelegene Westpark, einer der schönsten Parks Münchens, lädt zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Apotheken und Fitnessstudios in unmittelbarer Umgebung.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zählt zu den großen Stärken dieser Lage.

Der Verkehrsknotenpunkt Harras mit S-Bahn, U-Bahn (U6) und zahlreichen Buslinien ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in weniger als 15 Minuten in die Münchner Innenstadt sowie schnell zum Hauptbahnhof, zur Universität oder zum Flughafen. Die Bayerische Regiobahn bringt Sie sogar nonstop direkt ins Skigebiet oder direkt zum Tegernsee.

Auch mit dem Auto sind Sie hervorragend angebunden:

- * schnelle Erreichbarkeit des Mittleren Rings
- * kurze Wege zur A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen
- * zügige Verbindung zur A96 Richtung Lindau
- * gute Anbindung an die A8 Richtung Salzburg bzw. Stuttgart über den Mittleren Ring.

Einkaufsmöglichkeiten

Der tägliche Einkauf lässt sich bequem zu Fuß erledigen. In der direkten Umgebung befinden sich unter anderem:

- * EDEKA Sommer
- * REWE
- * Lidl
- * Istanbul Supermarkt Harras

Darüber hinaus finden sich zahlreiche Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsangebote im Umfeld.

Freizeit und Lebensqualität

Sendling-Westpark zählt zu den Stadtteilen Münchens, die sich durch eine besonders hohe Wohnqualität auszeichnen. Neben dem weitläufigen Westpark befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Radwege sowie Biergärten und gastronomische Angebote in der

näheren Umgebung. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Wohnbebauung mit ihren begrünten Innenhöfen und ruhigen Seitenstraßen für ein angenehmes Wohnumfeld.

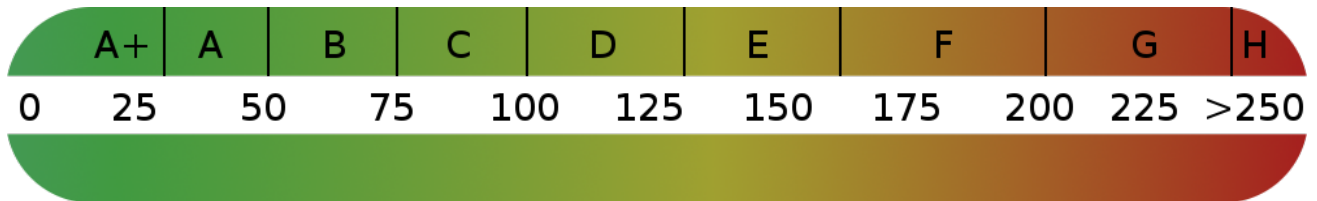
Kurzum: Eine Lage, die urbanes Leben, hervorragende Verkehrsanbindung und hohe Freizeitqualität auf ideale Weise miteinander verbindet – ein entscheidender Standortvorteil für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,16 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eigener Garten mit Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel (KI generiert)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Südbalkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Kind, Gast oder Home Office

Exposé - Galerie



Außensicht Hochparterre

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Energieausweis

1. **Gründung**
Fundierung nach statischen Erfordernissen.
2. **Verbaumaßnahmen**
Während der Bauzeit soweit erforderlich.
3. **Wände**
Ausführung nach Plänen und statischen Erfordernissen.
4. **Umfassungswände und Bodenplatte-UG-Bereich**
Stahlbeton, Betongüte nach Statik, wo erforderlich wärmeisoliert. Gruben der Aufzugsschächte und Parkliftgruben falls erforderlich in Sperrbeton
5. **Isolierung und Abdichtung**
Horizontale und vertikale Abdichtung gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser nach DIN.
6. **Fundamentierung**
Einbau eines Fundamentterders mit Anschlußfahne für Potentialausgleich.
7. **Entwässerung**
Grundleitungen in PVC-Rohren, mit Nennweiten nach Entwässerungsplan. Schächte, Anschlüsse usw. nach Auflagen des Bauamtes. Falls erforderlich Drainage.
8. **Außenwände und Trennwände**
Ausführung nach konstruktiven Erfordernissen.
Untergeschoß: Außenwände Stahlbeton 24 cm.
Erd- und Obergeschosse: Außenwände aus porositertem Ziegelmauerwerk d = 24 cm mit 6 cm Vollwärmeschutz, wo aus konstruktiven Gründen notwendig, Stahlbeton d = 24 cm mit 6 cm. Vollwärmeschutz.
Wohnungstrenn- und Treppenhauswände: Stahlbeton oder Schallschutzmauerwerk d = 24 cm. Wohnungstrennwände im Bereich von Dehnfugen 2 x 12 cm Stahlbeton, dazwischen 3 cm Fuge.
Aufzugsschächte: Stahlbeton d = 20 cm.
9. **Stützen**
Stahlbeton B 25, nach statischen Erfordernissen.
10. **Innenwände**
Tragende Innenwände: Mauerwerk oder Stahlbeton 24 cm und 17, 5 cm, je nach statischen Erfordernissen.
Nichttragende Innenwände: HLZ-Mauerwerk 11,5 cm, verputzt. Ummauerungen und Vormauerungen vor Installationen in unterschiedlichen Stärken nach Bedarf und Anforderung in Mauerwerk.
11. **Untergeschoß-Bodenplatte**
Stahlbeton-Bodenplatte, nach statischen Erfordernissen, auf Schotterbett und PE-Folie.
12. **Geschoßdecken**
Geschoßdecken als Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen oder Stahlbetonfiligrandecken aus Fertigteilen, nach statischen Erfordernissen.
13. **Treppen und Treppenpodeste**
Geschoßtreppen aus Stahlbeton mit wandabgesetzten Treppenläufen. Podeste aus Stahlbeton mit ausreichender Trittschalldämmung.

14. Kamin

Formsteinkamin mit Abgasleitung nach DIN. Revisionstüren im UG und über Dach.

15. Dachkonstruktion

Flachdach, Konstruktion nach statischen Erfordernissen, wärmegeklämt entsprechend der Wärmeschutzverordnung, bereichsweise extensiv begrünt. Im Bereich von Dachterrassen Betonwerksteinbelag im Splittbett oder auf Stelzen. Flachdach über dem 4. OG wie vorbeschrieben jedoch statt Begrünung mit Kiesschlüttung ausgeführt.

16. Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink, vorgehängte Ausführung oder innenliegende Flachdachentwässerung.

17. Blechnerarbeiten

Sämtliche Verwahrungen in Titanzinkblech.

18. Balkone

Stahlbetonplatten mit Bitumenabklebung, wo aus Wärmeschutzgründen erforderlich wärmegeklämt.

Oberbelag: Betonwerksteinbelag im Splittbett verlegt.

Brüstungen: Teilweise massive Brüstungen, verputzt, teilweise leichte Stahlkonstruktion, nach architektonischen Details.

19. Terrassen Erdgeschoß

Oberbelag: Betonwerksteinbelag im Splittbett. Dachterrassen siehe Dachkonstruktion.

20. Heizung

System

Pumpenwasserheizung, abgesichert nach DIN 4751, Teil 2, Rohrnetz als Zweirohrsystem mit Verteilern pro Wohnung; Berechnung nach DIN 4701 durch den Fachingenieur gemäß dieser Baubeschreibung und DIN 18330.

Wärmeerzeuger

Brennwertkessel oder Anschluß an die Fernwärme.

Heizkörper

Fertigheizkörper mit integriertem Ventil, Abdeckgittern und seitlichen Verkleidungen, Thermostatventile an allen Heizkörpern, vor Glasflächen Radiavektoren.

Regelung

Witterungsabhängige Vorlaufregelung mit Nachtabenkung.

Rohrleitungen

Schwarzes, nahtloses Gewinderohr nach DIN 2440 oder nahtloses Kupferrohr nach DIN 2448 im Keller und in den Installationszellen. Kunststoffrohr von den Verteilern zu den Heizkörpern auf der Rohdecke verlegt.

Isolierung

Alle Leitungen werden gemäß der Heizungsanlagenverordnung in der letzten gültigen Fassung gedämmt.

Heizkostenabrechnung

Alle Wohnungen erhalten Vorinstallationen für die Wärmemengenzähler in den Heizverteilerkästen. Die Wärmemengenzähler werden von den Eigentümern bei der Firma welche die Heizkostenabrechnungen durchführt gemietet.

21. Sanitäre Installation

Allgemeines

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Speicher im Technikraum für die gesamte Wohnanlage gemäß der Berechnung durch den Fachingenieur. Der Speicher wird indirekt über den Kessel aufgeladen.

Die Warmwassertemperatur an den Verbrauchsstellen wird über ein Zirkulationsnetz mittels Zwangszirkulation und Zeitschaltung gesichert.

Abflußrohre

Die Abwasserfalleitungen werden als Gußrohre ausgeführt.

Wasserleitungen

Das gesamte Wassernetz wird mit PE Rohren oder Kupferrohren ausgeführt.

Wasserabrechnung

Jede Wohnung erhält geeichte Kalt- und Warmwasserzähler mit separater Absperrung.

Isolierung

Die Isolierung der Strang- und Anschlußleitungen erfolgt nach der Heizungsanlagenverordnung in der letzten gültigen Fassung.

Entlüftungsleitungen

Aus PVC nach DIN 53438 und DIN 19561.

Entlüftungen

Innenliegende Bäder und WCs werden nach DIN 18017 Blatt 3 entlüftet. Zum Einsatz kommt das Einrohrsystem von LIMODOR oder gleichwertig mit Schalter und Nachlaufrelais. Die Nachströmung erfolgt durch Lüftungsgitter in den Türen. Abführung über Wickelfalzrohre nach DIN 24145 und flexibles Rohr nach DIN 24146 mit dazugehörigen Form- und Verbindungsstücken. In den Küchen werden an den Außenwänden, falls möglich, Entlüftungswanddurchführungen für Dunstabzugshauben vorgesehen.

Installation

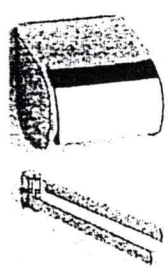
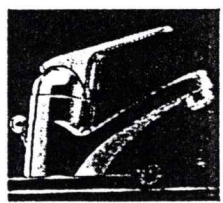
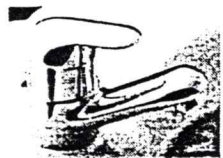
Die gesamte Installation in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. in Schächten.

22. Sanitäre Ausstattung

Allgemeines

Verbindlich für die fest eingebaute oder angeschlossene Ausstattung der Bäder und WCs sind die Einzeichnungen in den Plänen, insbesondere auch hinsichtlich der räumlichen Anordnung.

Ausstattung:

- | | | |
|------------------------------|--|---|
| - Sanitärporzallgegenstände: | Keramag-Renova-Serie
Farbe weiß |  |
| - Badzubehör: | Keuco-Elegance-Serie,
verchromt |  |
| - Armaturen: | Waschtische, Duschen,
Badewannen
Einhebelmischer HANSA-Disc,
verchromt. |  |
| | Handwaschbecken WC
Einhebelmischer
HANSA-Twist verchromt |  |

Waschmaschinenanschlüsse

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluß im Bad oder im Abstellraum. Im Untergeschoß befinden sich zwei Trockenräume.

Badewannenausführung

Stahlblecheinbauwannen 170 x 75 cm aus Stahlblech, emailliert, komplett mit Ablaufgarnitur, Einhand-UP-Wannenfüll- und Brausebatterie, Wannengriff und Badetuchhalter.

Duschwannenausführung

Stahlblechduschwannen 80 x 80 cm bzw. 75 x 90 cm mit Standrohrablaufventil, UP-Brausebatterie mit UNICA-Brausegarnitur, Wandanschlußbogen, Brausestange und SELECTA-Handbrause, Duschvorhangstange.

Waschtischausführung

Waschtische aus Sanitärporzellan, Größe ca. 60 x 48 cm, Handtuchhalter und sofern keine als Ablagefläche dienende Vormauerung vorhanden ist, Standardablageplatte aus Sanitärporzellan.

Handwaschbeckenausführung

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Größe ca. 45 x 33 cm, Spiegel 60 x 40 cm und Handtuchhaken.

Klosettausführung

Wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan mit eingebautem Spülkasten. Kunststoffsitz mit Deckel, Klosettpapierhalter.

Küchenausstattung

Spültische- und Spülmaschinenanschluß mit Eckventilen und Abwasseranschluß (ohne Lieferung und Montage der Spüle, Spülmaschine und Armaturen).

Hausanschluß, Außenzapfstellen

Hausanschluß entsprechend DIN 1988 mit Rückspülfilter und den Forderungen des Wasserversorgungsbetriebs. Ausgußbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluß im Heizraum. Außenwasserhahn für jede WE im EG sowie ein Allgemeinwasseraußenhahn, sämtliche Außenzapfstellen mit Frostsicherung.

23. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und den Anschlußbedingungen der Stadtwerke München. In jeder Wohnung wird ein Unterputzverteilerkasten mit den Sicherungsautomaten für die Wohnung eingebaut. Die jeweiligen zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im Untergeschoß, die abschließbaren Steckdosen der Einzelstellplätze sowie die Beleuchtung und die Steckdosen der abschließbaren Garagenboxen werden auf die dazugehörenden Wohnungszähler angeschlossen. Leitungen im Kellergeschoß in Aufputzausführung. Bei Anhäufungen von Leitungen werden diese teilweise auf Kabeltrassen verlegt. Installationen in den Wohnungen unter Putz, teilweise in der Betondecke verlegt.

Schaltermaterial: Schalter Jung CD 500 elektroweiß oder gleichwertig.

Installation auf Wohnungszähler nach Installationsplan

Wohn- und Esszimmer

2 Deckenbrennstellen, 4 Schukosteckdosen, 1 Dreifach-Schukosteckdose, 1 Antennensteckdose, 1 Telefonanschluß.

Schlafzimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Schukosteckdose, 2 Zweifach-Schukosteckdosen, 1 Dreifach-Schukosteckdose, 1 Antennensteckdose, 1 Telefonsteckdose.

Kinderzimmer

1 Deckenbrennstelle, 3 Schukosteckdosen, 1 Dreifach-Schukosteckdose, 1 Antennensteckdose *→ Telefon*

Küche

1 Deckenbrennstelle, 5 Schukosteckdosen, 1 Schukosteckdose mit separatem Stromkreis f. Geschirrspülmaschine, 1 Herdanschluß, 1 Anschluß für Dunstabzug, 1 Anschluß für Kühlschrank, 1 Telefonsteckdose.

Diele

Je nach Größe 1-2 Deckenbrennstellen, 1 Schukosteckdose, Türsprechanlage mit Türöffnertaste und eingebautem Läutwerk oder Gong.

Bad

1 Decken- und 1 Wandbrennstelle, 2 Schukosteckdose, 1 Lüfteranschluß bei innenliegenden Bädern. Bäder mit Waschmaschine erhalten zusätzlich 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluß.

WC

1 Deckenbrennstelle, 1 Lüfteranschluß bei innenliegenden WCs.

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle, 1 Schukosteckdose; Abstellräume mit Waschmaschine erhalten zusätzlich 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluß.

Balkone und Terrassen

Je Wohnung 1 Schukosteckdose, im EG von innen abschaltbar, sowie eine Wand- oder Deckenbrennstelle ohne Beleuchtungskörper.

Abstellräume im UG

1 Deckenbrennstelle mit Siluxleuchte, 1 Schukosteckdose unter dem Schalter.

Anmerkung:

Beleuchtungskörper sowie Waschmaschinen und Trockner in den Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Installation auf Gemeinschaftszähler nach Installationsplan

Treppenhäuser

Automatische Beleuchtung mit Leuchtdrucktaster, gesteuert mit Zeitschaltuhr. Nurglasleuchten in ausreichender Zahl.

Außenbeleuchtung

Außenleuchten und Wegbeleuchtung nach Installationsplan und Erfordernis in ausreichender Zahl über Treppenhausautomaten und Bewegungsmelder geschaltet.

Trockenräume

Deckenbrennstelle mit Leuchte für ausreichende Beleuchtung.

Kellerflure, Fahrradraum, Anschlußraum, Heizung etc.

Brennstellen mit Leuchten nach Erfordernis.

Tiefgarage

Ausreichende Beleuchtung mit Leuchtstoffleuchten, gesteuert über Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder, Anschluß Garagentor mit Zug- und Schlüsselschalter, Ampelanlage, Verbrauchsmesser über Zwischenzähler.

Antennenanlage

Anschluß ans Kabelnetz der Deutschen TELEKOM.

Die über den Kabelanschluß verfügbaren Fernseh- und UKW-Rundfunkprogramme richten sich nach dem jeweiligen Programmangebot der TELEKOM sowie nach deren jeweils gültigen Anschlußbedingungen. Der erforderliche Vertrag zum Betrieb der Anlage wird gegebenenfalls von der Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen. Falls durch die TELEKOM kein Kabelanschluß möglich ist, wird eine Gemeinschaftsantennenanlage mit Spiegel für mind. 12 Programme eingebaut. Receiver in den Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

24. Aufzüge

In den mit einem Aufzug ausgestatteten Treppenhäusern jeweils ein 6-Personenaufzug mit Hydraulikantrieb. Triebwerksräume im UG. Türen und Innenverkleidung der Kabinen in Edelstahl.

25. Tiefgarage

mit konventionellen Stellplätzen, Stellplätzen als Mehrfachparker in Parkliftanlagen und 2 separaten, mittels Gittertor abschließbaren Garagenboxen.

Zu- und Ausfahrt Betonrampe, rauh strukturiert oder Rampe gepflastert, durch eine an die Entwässerung angeschlossene Querrinne entwässert. Ampelverkehrsregelung. Eingangssicherung mit Gitterkipptor mit integrierter Fluchttüre, bedienbar mittels Schlüsselschaltung. Direkte Verbindung von der Tiefgarage zu den Untergeschoßräumen mittels Schleuse. Für die Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen wird in der Tiefgarage ein separater Raum vorgesehen. Die Belüftung und die Entrauchung erfolgen über Lichtschächte. Die Entlüftung wird nach Garagenverordnung und Sachverständigengutachten ausgelegt.

26. Abstellraumtrennwände im Untergeschoß

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im UG sind voneinander durch Metalltrennwandelemente, inkl. Türen in gleichem System getrennt.

27. Lichtkuppeln

Innenliegende Räume im 3. und 4. OG werden teilweise über Lichtkuppeln belichtet und belüftet. Die Außenschale besteht aus schlagfestem Polycarbonat, die innere Scheibe aus Acrylglas. Das Öffnen der Lichtkuppeln erfolgt elektrisch über Motoröffner mit Schubspindel.

28. Fenster und Fenstertüren

Holzfenster mit Isolierverglasung als Dreh- und Drehkippfenster bzw. Dreh- und Drehkippfenstertüren ausgeführt. Simse außen: Alu Natur; Simse innen: Botticino Marmor oder gleichwertig; Metallbeschläge.

29. Rolläden

Die Räume in den Wohnungen erhalten Rolläden, Panzer in Kunststoff ausgeführt. Fenster kleiner als 75 x 75 cm erhalten keine Rolläden.

30. Hauseingangselemente

Die Hauseingangselemente werden in Leichtmetallkonstruktion gefertigt. Die Konstruktion besteht aus stabilen Fassadenprofilen mit thermischer Trennung und Isolierverglasung. Außen: Knopf; innen: Türdrücker, Farbe nach Wahl des Architekten, hydraulischer Türschließer, elektrischer Türöffner und Türstopper.

Briefkästen in den Hauseingangselementen integriert oder in den Treppenhäusern montiert, nach Angabe des Architekten. Klingelanlagen je nach Gestaltungskonzept in die Seitenteile integriert.

31. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge und schallhemmender Türfüllung. Oberfläche Buche furniert; Spion. Drückergarnitur: außen Knopf; innen Türdrücker aus Aluminium, silberfarbig eloxiert.

32. Wohnungsinnentüren

Spezial-Holzfaserhartplattentüren mit Wabenkern- oder Röhrenspanplatten, Holzumfassungszarge. Oberfläche Buche furniert. Die Türen zwischen Wohnzimmer und Flur erhalten einen Glasausschnitt mit Klarglas.

Drückergarnituren aus Aluminium,
silberfarbig eloxiert.



33. Türen zu den Gemeinschaftsräumen im Untergeschoß

Flure und Trockenräume etc. Holzfaserhartplattentüren mit Stahlumfassungszargen. Türblatt kunststoffbeschichtet, Zarge lackiert. Wo aus Brandschutzgründen gefordert, werden Stahltüren T30 eingebaut, farbig gestrichen.

34. Zentralschließanlage

Das Gebäude erhält eine Zentralschließanlage mit Sicherheitsschlössern für sämtliche Eingangstüren einschließlich Tiefgarage und zu den Abstellräumen im Untergeschoß.

35. Innenputz

Sämtliche gemauerten und betonierten Wände in den Wohngeschossen erhalten einen Maschinengipswandputz. Die Naßräume erhalten einen Kalkzementputz. Alle Decken und Wände werden malerfertig verputzt bzw. verspachtelt. Abgesehen von den Treppenhäusern und von den gemauerten Wände, wird das Untergeschoß nicht verputzt. Die Treppenhäuser erhalten einen Strukturputz mit mittlerer Körnung. Die Räume im Untergeschoß werden mit Dispersionsfarbe in hellen Tönen gestrichen. Die Tiefgarage wird nicht gestrichen; die Stellplätze werden durch weiße Trennlinien sowie gleichartige Nummerierungen gekennzeichnet.

36. Außenputz/Außenwandverkleidung

Die aufgehenden Außenwände erhalten einen Oberputz auf Wärmedämmverbundsystem, Oberfläche mittlere Körnung, Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

37. Estricharbeiten

Sämtliche Räume innerhalb der Wohnungen und die Treppenpodeste erhalten einen schwimmend verlegten Estrich gemäß den Anforderungen an die Trittschall und Wärmeisolierung nach DIN.

Gemeinschafts- und Kellerräume

Nutzestrich, Bodenanstrich.

Tiefgarage incl Fahrradraum

Bodenplatte geglättet, naß in naß.

38. Fliesen und Natursteinarbeiten

Bad und WC

Keramische Wandfliesen raumhoch im Dünnbett verlegt, (Materialpreisgruppe DM 40,-/m², netto unverlegt), nach Bemusterung.

Küche

Keramische Fliesen (4 Reihen, ca. 60 cm) ringsum entlang der Arbeitsplatte im Dünnbett verlegt. (Materialpreisgruppe DM 40,-/m², netto unverlegt), nach Bemusterung.

Bad, WC, Küche und Abstellräume innerhalb der Wohnungen

Keramische Bodenfliesen (Materialpreisgruppe DM 40,-/m², netto unverlegt), nach Bemusterung, Sockelleisten-Bodenbelagsfuge dauerelastisch als Wartungsfuge verfugt.

Treppen und Treppenpodeste

Kunststeinbelag oder gleichwertig, nach Wahl des Architekten. Im Eingangsbereich Fußabstreifer, mit Einlegerahmen und Gummi- oder Kokosmatte.

Fensterbänke

Fensterbänke in Bädern, Küchen oder anderen gefliesten Räumen werden mit Fliesen ausgeführt, ansonsten Ausführung in Botticino Marmor oder gleichwertig

39. Fußbodenoberbeläge

Wohnräume, Flure und Dielen

Rollstuhlfester und antistatischer Textilbelag (Teppichboden) samt Teppichsockelleiste (Materialpreisgruppe DM 40,-/m², netto unverlegt), nach Bemusterung.

40. Malerarbeiten

Untergeschoßräume

Decken und Wände gestrichen, Farbe hell. Die Tiefgarage und der Fahrradraum werden nicht gestrichen.

Treppenhaus

Decken und Wände erhalten einen Anstrich, Farbe nach Wahl des Architekten.

Wohnungen

Wohnräume, Flure, Küchen, Abstellräume, Bäder und WCs: Decken und Wände in heller Tönung gestrichen.

41. Schlosserarbeiten

Im Freien werden Rohrhandläufe, Balkon- und Treppengeländer sowie Umwehrungen feuerverzinkt oder farbig lackiert nach den baurechtlichen Vorschriften und den Architektenplänen ausgeführt. Absturzsicherungen bei den Fenstern in feuerverzinkter oder lackierter Ausführung, nach Wahl des Architekten.

Treppenhaus

Treppengeländer als Stahlprofile mit Holzhandlauf und Füllung aus Metallelementen, lackiert. Farbe nach Wahl des Architekten.

Horizontaler Sonnenschutz

Im 3. OG ist im Bereich der Wohnräume ein horizontaler Sonnenschutz in Form einer leichten feuerverzinkten oder lackierten Stahlkonstruktion vorgesehen. Ausführung nach Werkplan des Architekten.

42. Außenanlage

Terrassen im Bereich der Erdgeschoßwohnungen

Größen entsprechend dem genehmigten Freiflächenplan. Ausführung nach Werkplan des Gartenarchitekten.

Dachterrassen

Die Dachterrassen werden teilweise extensiv begrünt; Größe und Ausführung nach den Plänen des Architekten; Entwässerung erfolgt über Terrassenabläufe.

Hauszugang

Ausführung nach Werkplan des Gartenarchitekten.

Schmutzsicherung entlang der Gebäudeaußenwände

Wo notwendig durch Kiesstreifen, ca. 40 cm breit. Auffüllung mit gewaschenem Flußkies, Körnung: ca. 30-50 mm.

Gliederung der verbleibenden Grundstücksfläche

in Rasen und Pflanzbereiche: gepflanzt werden Bäume, Hecken und Sträucher nach dem genehmigten Freiflächenplan; dies gilt auch für die Sondernutzflächen.

Zaun

Um das Grundstück wird, soweit erforderlich, ein Zaun als Maschendrahtzaun, ca. 1 m hoch, mit Sträuchern hinterpflanzt ausgeführt.

Die Sondernutzungsflächen werden an den nord-/süd verlaufenden Begrenzungen durch einen Zaun von ca. 75 cm Höhe abgegrenzt. Eine Abgrenzung der Sondernutzungsflächen an deren Nordgrenze zu dem in ost-west verlaufenden Gartenweg erfolgt nicht.

Müllentsorgung

Umzäunte Abstellplätze in leichter Stahlkonstruktion für die Müllcontainer jedoch ohne Lieferung der Müllcontainer. Eingrünung entsprechend dem genehmigten Freiflächenplan.

Außenbeleuchtung

Durch Wandleuchten im Bereich der Hauseingangstüren entsprechend dem Installationsplan.

Kinderspielplatz

Dieser wird mit einem Sandkasten, einer Wippe, einer Federwippe und einer Bank angelegt. Ausführung nach genehmigtem Freiflächenplan.

HINWEISE:

Alle Maße sind als Zirkumaße zu verstehen. Bei Angaben von Baustoffen und Produkten können gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen. An Übergängen zwischen Wand- und Bodenbelägen sowie bei Anschlüssen von Bade- und Duschwanne sind elastische Fugen als Wartungsfugen vorgesehen.

Bei Abriß des Fugenmaterials kann keine kostenlose Nachbesserung verlangt werden. Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen bzw. technischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluß auf die Qualität des Bauwerks sind, bleiben vorbehalten, ebenfalls Änderungen in der Planung und technischen Ausführung, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen, soweit sie technisch und wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind. Abweichungen gegenüber dieser Baubeschreibung sowie zwischen Eingabeplanung und Arbeitsplänen, sofern sich diese durch baurechtliche Auflagen oder aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ergeben und keine Flächen-Maßtoleranzen von mehr als 3% zur Folge haben, bleiben dem Bauträger vorbehalten, berechtigen keine Kaufpreisänderung und bedürfen nicht der Bekanntgabe und Einwilligung des jeweiligen Erwerbers. Bei Differenzen zwischen den Plänen und dieser Baubeschreibung ist für die Ausführung die Baubeschreibung allein gültig. Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne und diese Baubeschreibung. Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im M 1:50 können Änderungen gegenüber den Baugesuchsplänen im M 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung und werden nicht gesondert mitgeteilt und berechtigen zu keiner Kaufpreisminderung.

Schallschutz

Für den Schallschutz gelten die Mindestanforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Wärmeschutz

Für den Wärmeschutz gelten die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 und der DIN 4108 – Wärmeschutz im Hochbau.

Sonderwünsche

Änderungen gegenüber dieser Baubeschreibung sind möglich und können durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung des Verkäufers. Die Kosten hierfür sind mit den zuständigen Handwerkern zu vereinbaren und direkt mit diesen abzurechnen. Sollten Änderungswünsche bezüglich der Lage der Küchenspülen oder Waschmaschinen im Zuge der Rohinstallation schriftlich bekanntgegeben werden, so werden diese selbstverständlich wenn möglich berücksichtigt. Minderleistungen, so sie pro Gewerk DM 100,- überschreiten, werden gutgeschrieben und nach Fertigstellung und Übergabe des Bauvorhabens dem Käufer zurückerstattet. Die im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser Baubeschreibung sein. Sonderwünsche die Umplanungen auslösen sind dem Architekten bzw. den Fachingenieuren zu den geltenden Honorarsätzen nach Stundenaufwand zu vergüten. Bei der Herausnahme von Leistungen werden die Einkaufspreise vergütet, abzüglich einer 10%-igen Bearbeitungsgebühr. Eigenleistungen müssen vom Erwerber unverzüglich bei der zuständigen Bauberufsgenossenschaft angemeldet werden.

Bewohnen: (Heizen und Lüften)

Zweck des Wärmeschutzes nach DIN 4108 ist es, daß durch Mindestanforderungen an den Wärmeschutz der Bauteile im Winter ein hygienisches Raumklima sowie ein dauerhafter Schutz der Baukonstruktion vor klimabedingter Feuchteeinwirkung gesichert wird. Diese Einhaltung der nach DIN 4108 vorausgesetzten ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung der Räume wird ausdrücklich vereinbart. Die Qualität der Fenster mit umlaufenden Dichtungen und damit einem entsprechenden hohen Baustandard setzt voraus, daß durch Stoßlüftung

(großflächiges Öffnen der Fenster) für einen entsprechenden Mindestluftwechsel gesorgt wird. Dem Käufer wird bei Bezugsfertigkeit eine kurze Information übergeben, wie das richtige Bewohnen, sprich Heizen und Lüften in seiner neuen Wohnung zu erfolgen hat unter Berücksichtigung des neuesten technischen Standards.

Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre). Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B.: Aufzüge, Heizungsanlagen, Zwangsentlüftungsanlagen, Hebeanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä.) für die Gewährleistungsfristen entsprechend VOB bzw. den Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluß für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen (nach Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen) fachkundig nachbehandelt werden, andernfalls entfällt jeder Anspruch auf Gewährleistung. Die in den Sanitärräumen elastisch ausgebildeten Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Dies gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige, unsachgemäße Beanspruchung oder durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Die Arbeitsräume an den Außenwänden des Untergeschosses und Kanalgräben werden mit Baugrubenaushub-Material lagenweise verfüllt und verdichtet, eine setzungsfreie Verdichtung ist jedoch technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

Ende der mitverlesenen
Anlage III

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 25.10.2027

Registriernummer ² BY-2017-001506892
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Nestroystr. 4 - 10 , 81373 München		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2001		
Anzahl Wohnungen	26		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2569,20 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 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

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(geprüfter Gebäudeenergieberater

Öko-Zentrum NRW)

Von-Lassaulx-Straße 44, 53424 Remagen

26.10.2017

Ausstellungsdatum

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 Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

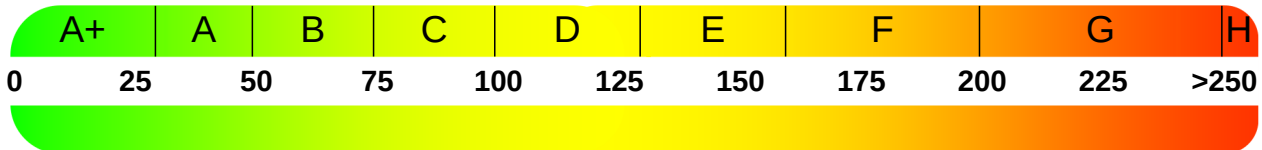
Registriernummer ² BY-2017-001506892

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

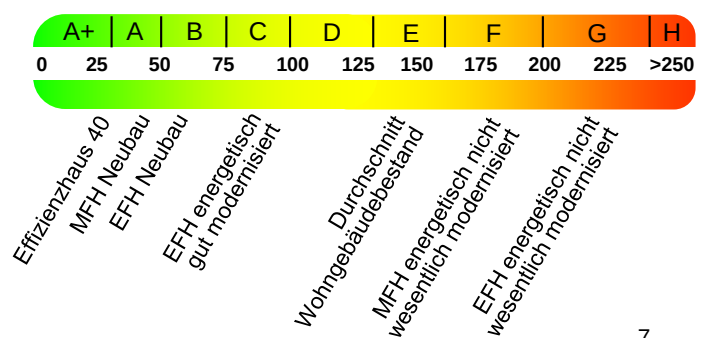
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



7

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 nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

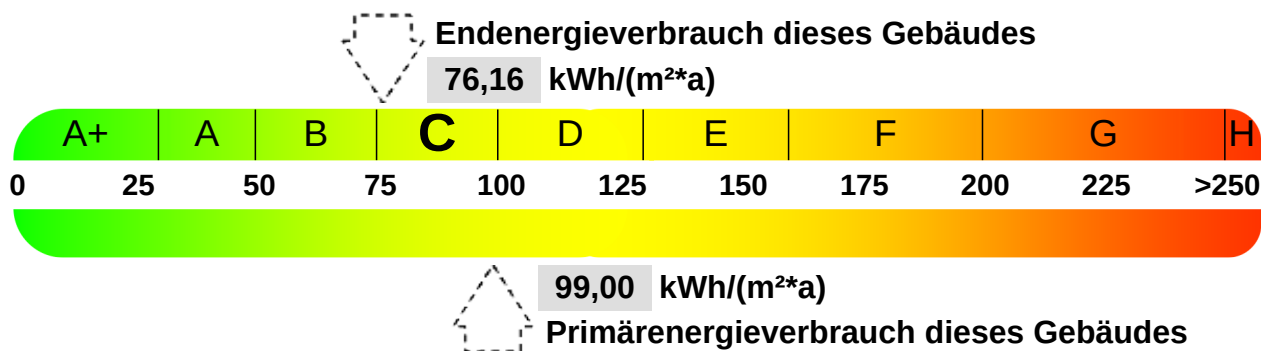
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2017-001506892
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

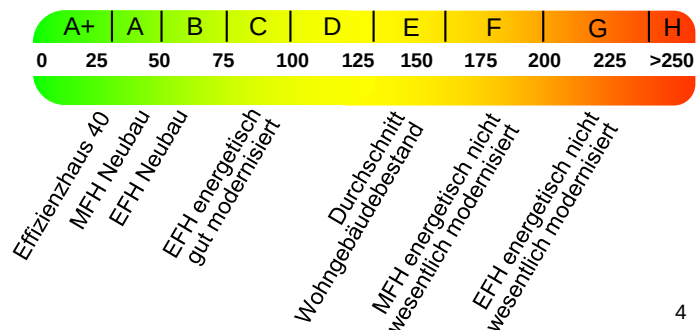
76,16

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						
01.01.2014	31.12.2014	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	173520,00	31233,60	142286,40	1,09
01.01.2015	31.12.2015	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	202390,00	36430,20	165959,80	1,03
01.01.2016	31.12.2016	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	196520,00	35373,60	161146,40	0,98

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

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_{Nk}) 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2017-001506892
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	☒	☒		
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	☒	☒		
4	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises