

Exposé

Wohnung in München

Familiengerecht – gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in München Schwabing-Freimann



Objekt-Nr. OM-475887

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Stöckert

Karl-Richter-Str. 12
80939 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,20 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	95,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	308 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im Jahr 1999 erbaute 3-Zimmerwohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer Anwohnerstraße (Spielstraße), die gute Raumaufteilung und zwei Bäder. Das Wohnareal, in dem sich die angebotene Wohnung befindet, wurde von dem bekannten Bauträger Bayerische Hausbau qualitativ hochwertig errichtet.

Die hier dargestellte Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines nur vier Wohnungen umfassenden Teilabschnitts und ist über ein helles Treppenhaus zu Fuß erreichbar. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich links ein Platz für die Garderobe. Dort gegenüber liegt die Tür zum kleinen Gästebad, ausgestattet mit Dusche, Toilette und Waschbecken.

Das Familienbad befindet sich rechts vom Eingang und hat ein Fenster zur Nordseite. Neben einer Badewanne, Toilette und einem Waschbecken bietet es Platz für eine Waschmaschine / ggf. Trockner. Es können aber auch die hauseigenen Gemeinschafts-Waschmaschine und -Trockner im Untergeschoss genutzt werden.

Am Ende des kleinen Flurs ist rechter Hand eine kleine Küche (ca. 6 qm) mit allen notwendigen Anschlüssen. Bei Bedarf kann dieser Raum Richtung Westen erweitert werden, so dass ein großzügiger Küchen- / Esszimmerbereich von ca. 20 qm entsteht (Beispiel siehe letzte Seite dieses Exposés). Im Plan ist der Raum als Schlafzimmer dargestellt, jedoch nur mit einer Trockenbau-Ständerkonstruktion von der Küche abgeteilt.

Gegenüber der Küche befindet sich der rund 22 qm große helle Wohnbereich mit Zugang zur Loggia. Das dritte rund 17 Quadratmeter große Zimmer, welches einen eigenen Zugang zur Loggia hat, kann als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein separates 11 qm großes Kellerabteil im Untergeschoß gehört zur Wohnung. Im UG befinden sich auch die Gemeinschaftsräume: ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Waschmaschine und Trockner, ein Fahrradabstellraum und der Müllraum.

Zur Wohnung wird ein Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage verkauft, welcher mit € 25.000 zusätzlich zum Kaufpreis von € 599.000 veranschlagt wird.

Ausstattung

Hereinspaziert und fühlen Sie sich wohl...

Die Wohnung ist seit ihrer Erstellung öfters, zuletzt 2025, renoviert worden. Alle Räume sind frisch gestrichen.

Der Eingangsbereich inkl. Garderobe und die Küche sind hell gefliest, die Bäder sind deckenhoch weiß gekachelt. Die Ausstattung der Bäder ist Standard und 25 Jahre alt.

Das Schlafzimmer hat aktuell einen Teppichboden, im Arbeitszimmer und im Wohnzimmer ist ein gut gepflegter hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt. Alle diese Räume bestechen durch ihre Hellig- und Geräumigkeit. Das Wohnzimmer hat eine ideale Größe und bildet den zentralen Punkt der Wohnung. Vom Wohnzimmer und vom Arbeitszimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden liegende 8 qm große Loggia mit Blick ins Grüne. Die installierte elektrische Markise schattet den Außenbereich vor zu großer Hitze im Sommer ab, durch die geschützte Lage kann man dort aber auch in der kühleren Jahreszeiten wunderbar die Sonne genießen.

Ausstattung-Highlights:

- Wettergeschützte Loggia mit Blick ins Grüne
- Zwei Bäder
- Gestaltungsfreiraum für Küche / Esszimmer
- Parkettboden in den Wohnräumen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Fazit:

Wenn sie Ruhe lieben, aber schnell in München sein wollen: Ideal für Hundefreunde, Familien mit Kind, FC Bayern-Fans, aktiv Sporttreibende, Spaziergänger, etc.

Lage

Der nördliche Stadtteil Schwabing-Freimann der Landeshauptstadt München verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Schulen etc. finden sich in der Nähe. Mit der U-Bahn kommt man bequem in ca. 15 Minuten in die Innenstadt. Die U-Bahn Kieferngarten erreichen Sie vom Objekt aus fußläufig in 15 Minuten oder per Bus (die Haltestelle liegt nur drei Gehminuten entfernt) in wenigen Minuten. Mit dem Bus sind sogar 3 U-Bahnstationen schnell zu erreichen: Kieferngarten (U6), Am Hart (U2), Harthof (U2). Die nahegelegene A9 / 99 bietet auch mit dem Auto einen idealen Verkehrsanschluss im Nah- und Fernverkehr.

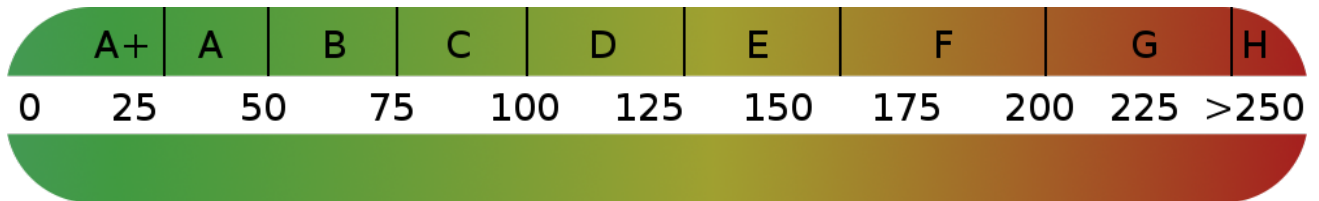
In der weitläufigen Grünanlage hinter der Wohnsiedlung ist ein großer Spielplatz angelegt. Einen besonderen Freizeitwert mit geschützter Natur weist der in unmittelbarer Nähe gelegene Heidepark (Fröttmaninger Heide) auf! Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich von der Ingolstädter Straße im Westen bis zur U-Bahntrasse der U6 / U-Bahnbetriebshof Fröttmaning. Es ist als Naherholungsgebiet bei den Anwohnern sehr beliebt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus dem Wohnraum

Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer



Kinder- / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Loggiablick Richtung Westen



Hauseingang

Exposé - Galerie



Einfahrt TG



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Garderobe / Flur



Gästebad mit Dusche



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Familienbad - Badewanne



Familienbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellereingang



Kellerraum

Exposé - Galerie



Fahrradraum



Waschraum mit Trockner

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

25.07.2028

Registriernummer ²

BY-2018-002072141

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Karl-Richter-Straße 12, 80939 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 151242		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	362,4 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	KWK, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor
Aidenbachstraße 40, 81379 München

26.07.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ 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.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

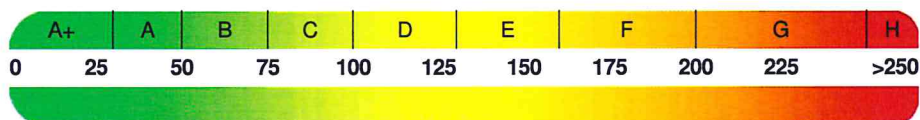
Registriernummer ²

BY-2018-002072141

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

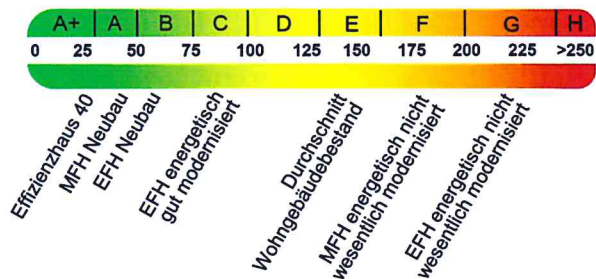
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

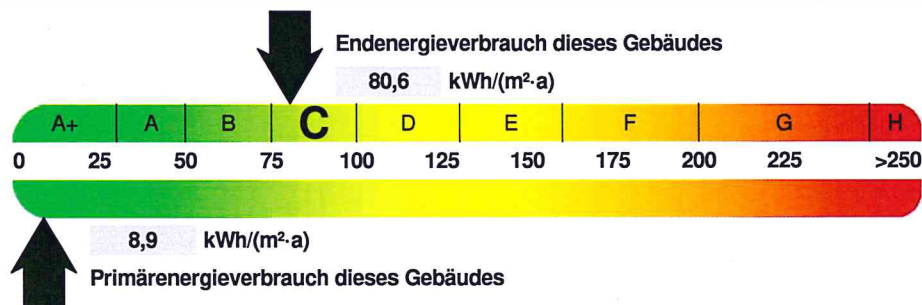
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002072141

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

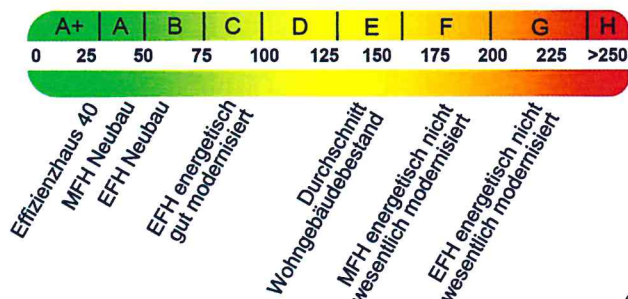
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

80,6 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						
01.01.2015	31.12.2017	KWK, regenerativ	0,11	88324	24854	63470	0,99

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.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-002072141

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

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 sogenannte „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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Straße: Karl-Richter-Straße 12
PLZ / Ort: 80939 München
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude LG 151242
Nutzfläche: 362,40 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 302,00 m²
Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten: 4

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, regenerativ
Einheit: kWh
Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	27874	27874	20067	72,0	7807	28,0
01.01.2016	31.12.2016	27801	27801	19546	70,3	8255	29,7
01.01.2017	31.12.2017	32649	32649	23857	73,1	8792	26,9

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 80939
Ort: München

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
Kennwert: 80,6 kWh/(m² a)