

# Exposé

## Reihenhaus in Unterschleissheim

### Provisionsfrei - Gepflegtes 5-Zimmer-Reihenhaus in Unterschleissheim



Objekt-Nr. **OM-283774**

#### Reihenhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Liedl

Nelkenstraße 00  
85716 Unterschleissheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus mit familienfreundlicher Raumaufteilung verfügt über 5 attraktive Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein beheizter Hobbyraum, sowie ein Dachzimmer mit Dachflächenfenster stehen zusätzlich zur Wohnfläche zur Verfügung. Außergewöhnlich ist die von der verkehrsberuhigten Strasse zurückgesetzte Baulinie und der vorgelagerte Grünstreifen. Dadurch vergrößert sich die Distanz zu den umliegenden Häusern und schafft zusätzlich einen natürlichen grünen Sichtschutz mitten im Ort. Die Garage ist im Kaufpreis eingeschlossen. Der für Reihenhäuser großzügig geschnittene Vorgarten kann auch als privater Stellplatz gestaltet werden.

## Ausstattung

Eichenparkett in allen Wohnräumen.

Keller, Eingangsbereich im EG, sowie Küche und Bad/ WC sind gefliest.

Objekt wurde laufend instand gesetzt.

Fenster 1997 erneuert

Heizung 2005 erneuert

Bad/Gäste-WC 2010 komplett erneuert.

Bodenfliesen im Eingang/Küche und Keller wurden zeitgleich mit Badsanierung erneuert.

Gartenzaun mit Gartentor Frontseite 2017

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Pefekte Lage in beliebter Wohnanlage mitten in Unterschleissheim.

In Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 218 und 219 vorhanden. S-Bahnstation Unterschleissheim ist in 10 Gehminuten erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, Cafés, zwei Ärzte- und ein Einkaufszentrum vor.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,09 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

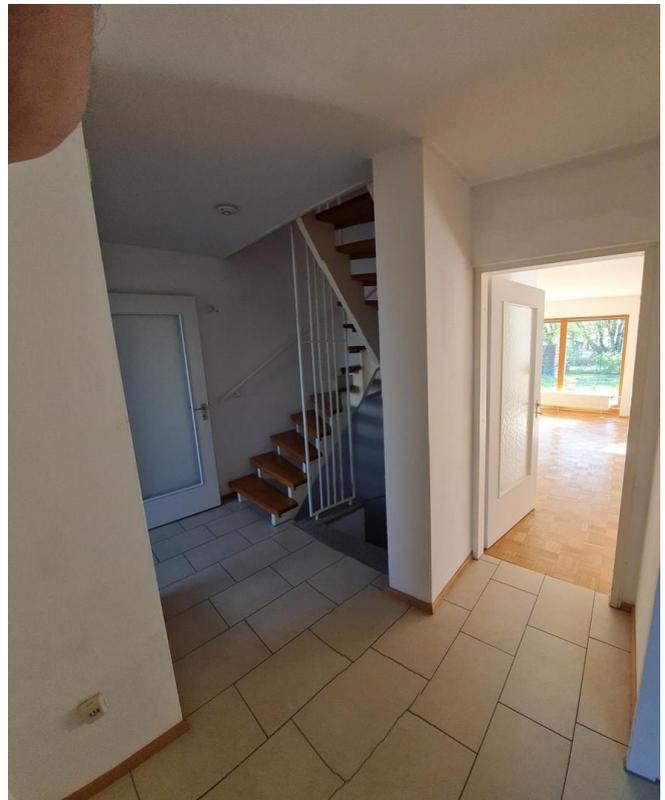
# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC



Treppenhaus-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1.OG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gang I.OG



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind I



Kind II

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



Heizungsraum

# Exposé - Galerie

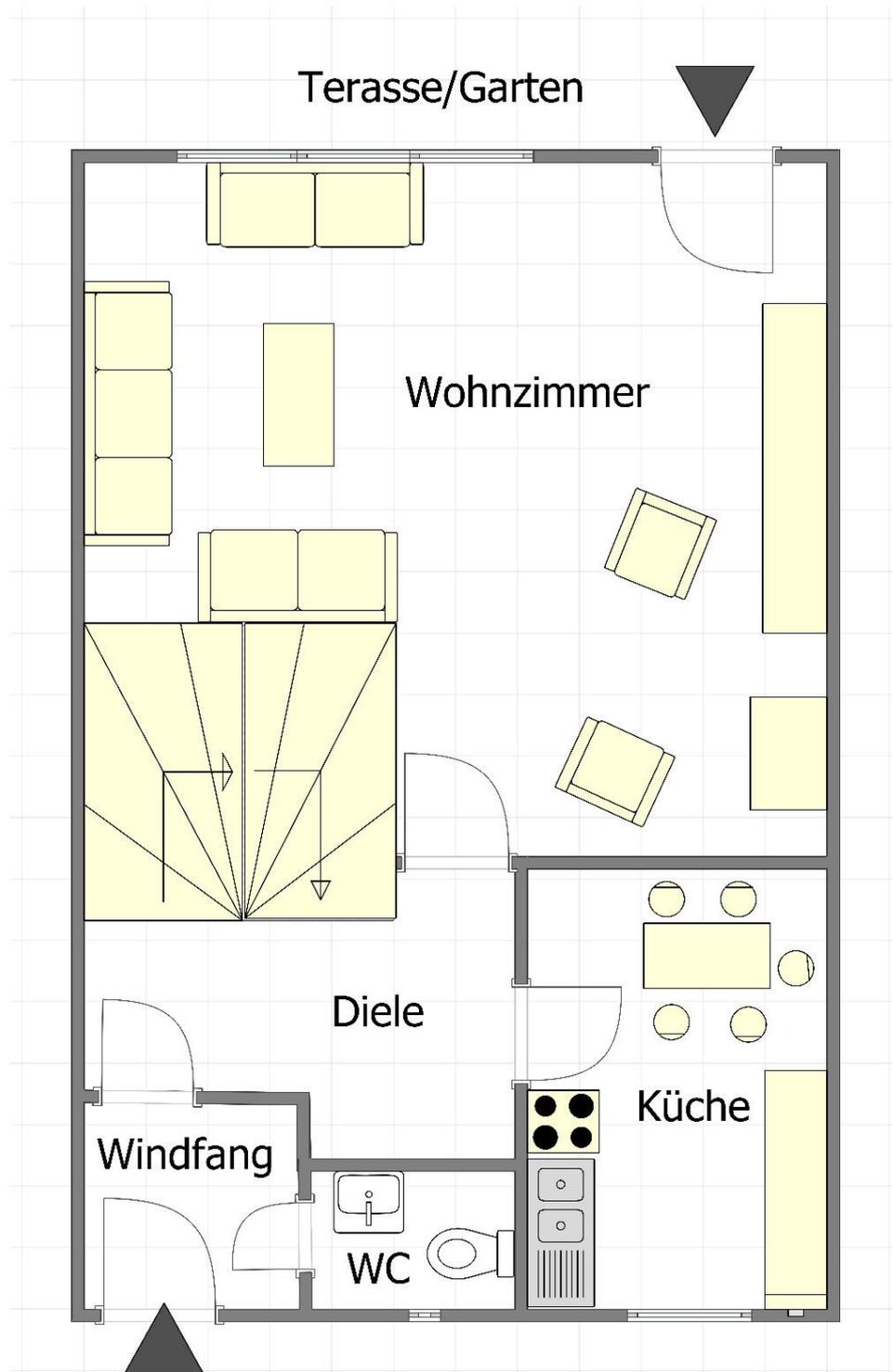


Hobbyraum



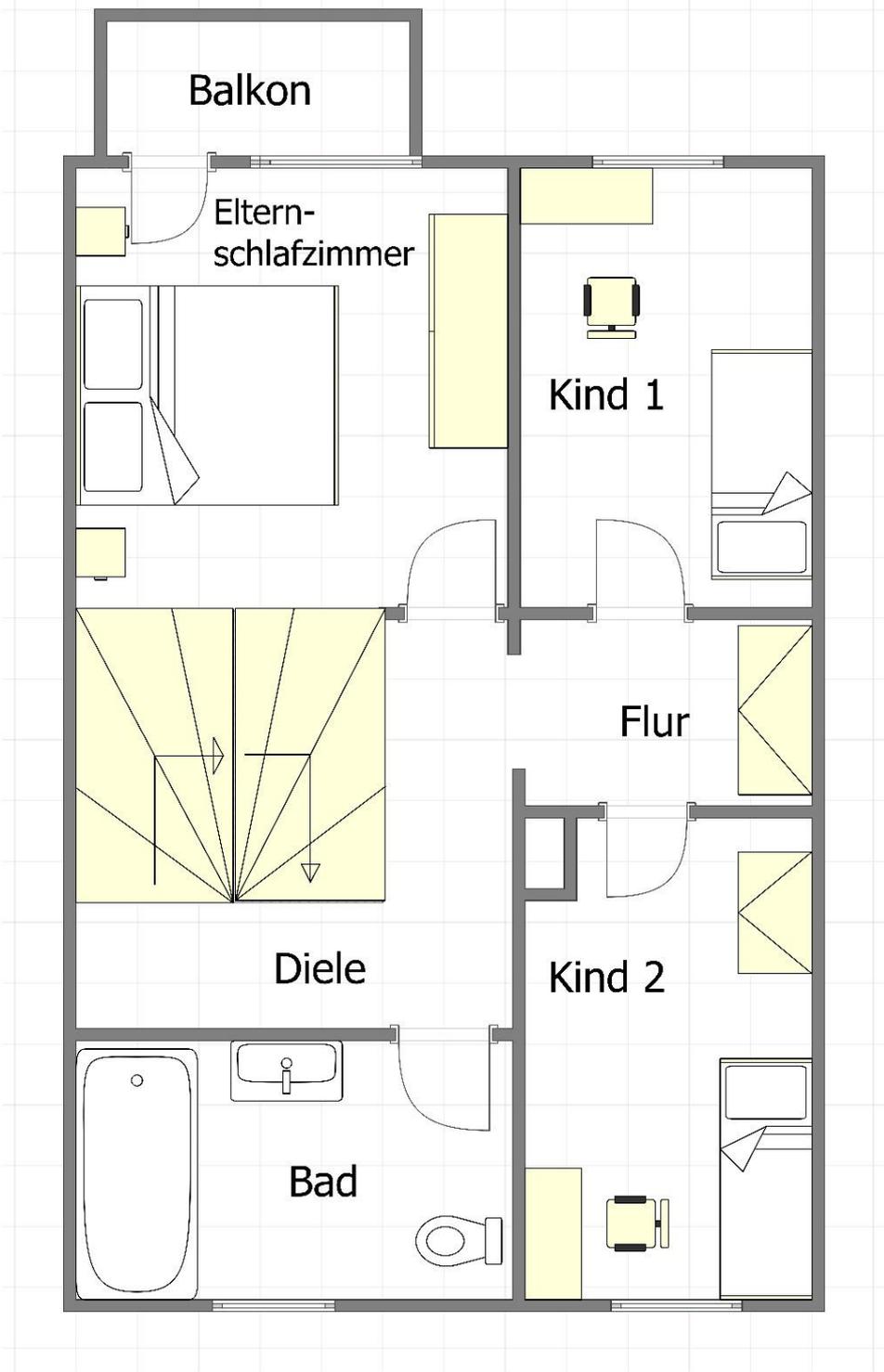
# Exposé - Grundrisse

EG



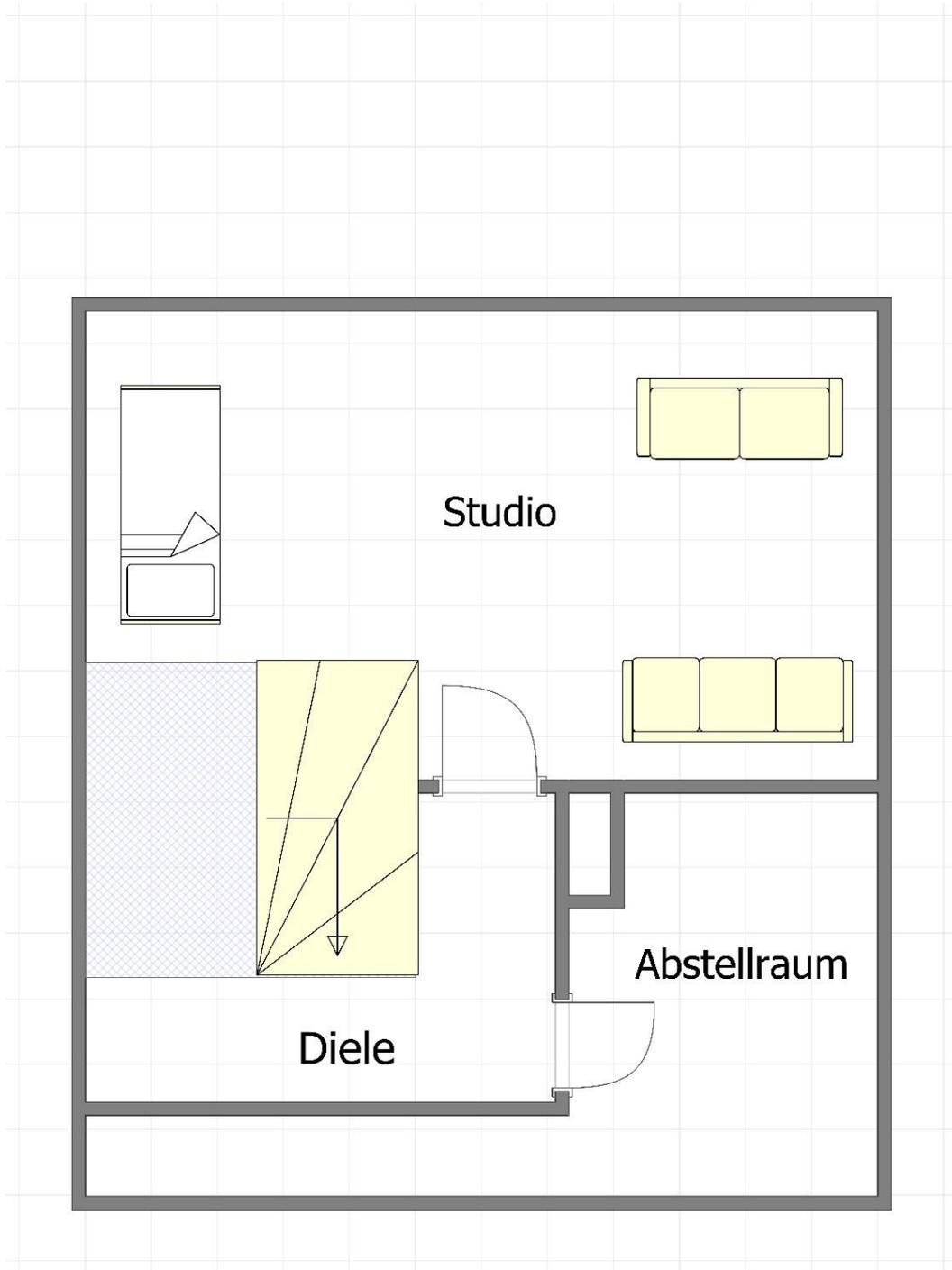
# Exposé - Grundrisse

I.Stock



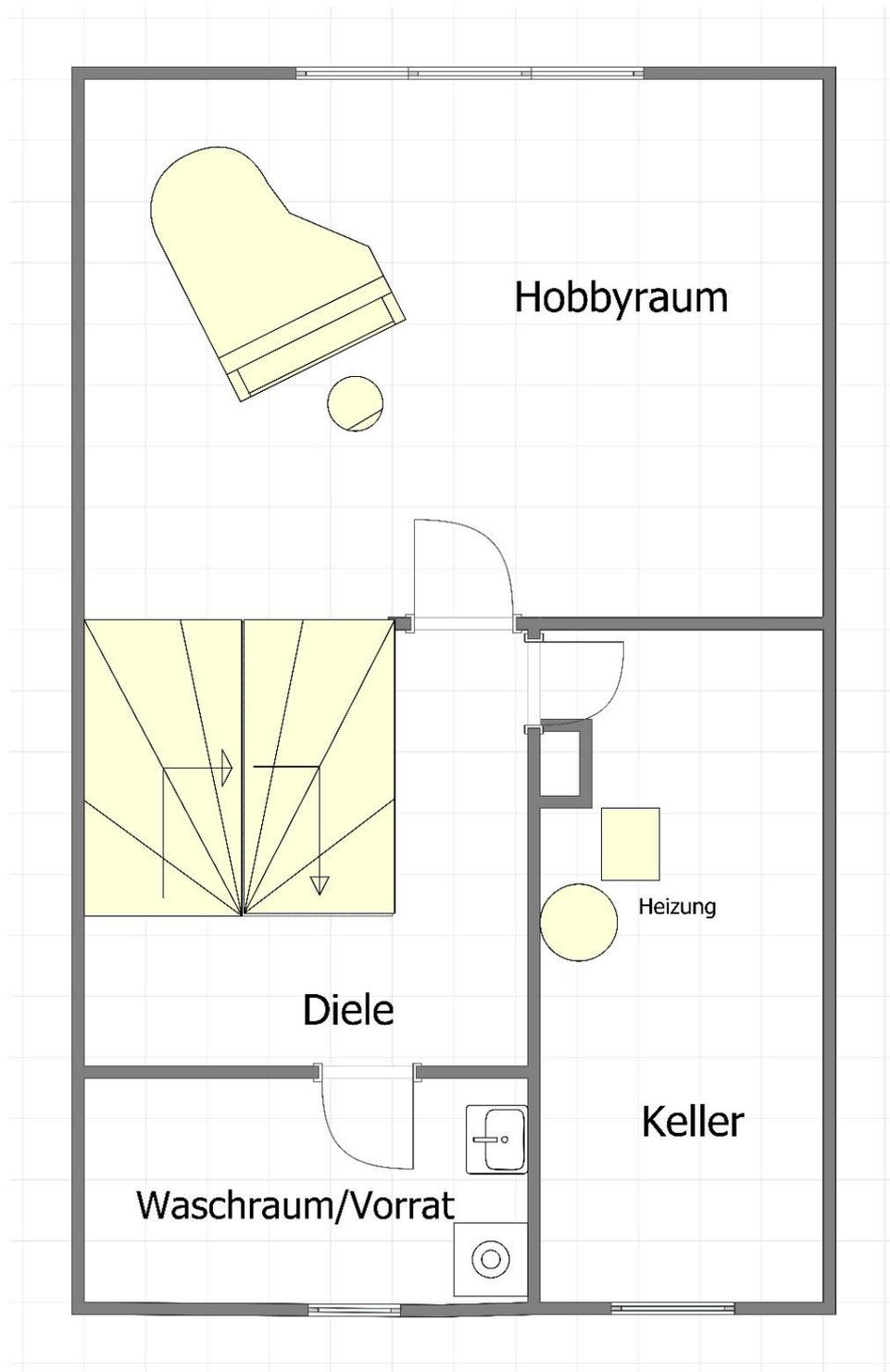
# Exposé - Grundrisse

## II.Stock



# Exposé - Grundrisse

## Keller



# Exposé - Anhänge

1. EnergieA

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 05.11.2028

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002321259

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Nelkenstr. 29, 85716 Unterschleißheim		
Gebäudeteil	RMH_Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2005		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	162 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> 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

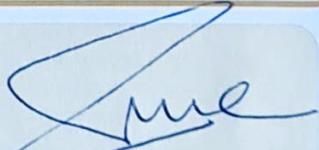
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## 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  
Arne Strobel  
Architekt FH und Energieberater  
Markweg 9a  
83624 Otterfing\_Fon: 08024-4772795

05.11.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> 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.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

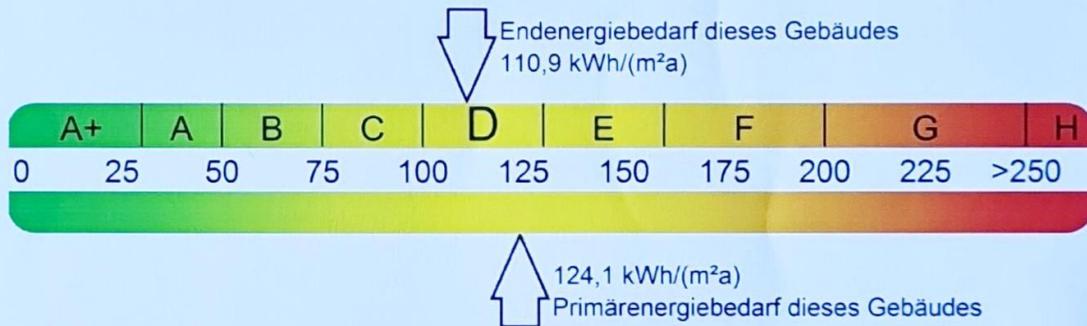
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002321259

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 23,4 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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## 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>

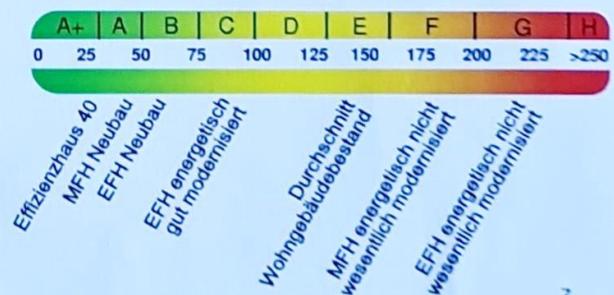
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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