

Ohne Makler-
Provision!

Komfort-DHH | 82319 Starnberg | Starnberger See

REPRÄSENTATIV und WERTHALTIG



- Großzügige, gepflegte Villen-DHH
- Ruhiger und sonnige Höhenlage von 82319 Starnberg am Starnberger See
- Individuell vom Architekten geplant
- In hervorragender Bauunternehmer-Qualität
- Gewachsenes Wohngebiet mit freundlicher Nachbarschaft unweit von Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen

- Bj. 1998
- 5+1 Zimmer
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- 3 Balkone | jedes Zimmer mit Balkon
- Terrassen
- div. Nebenräume

- ca. 180m² Wfl. zzgl. ca. 60m² Nfl
- ca. 388m² Grund
- große Garage (30.000€) + 2 große Stellplätze

Verkaufspreis: € 1.495.000 + €30.000 Garage





Küche mit Fußbodenheizung





Großes Wohnzimmer
(~46 m²) mit
Fußbodenheizung und
elektr. Rollläden

Möbel illustrativ



Großes Wohnzimmer
(~46 m²) mit
Fußbodenheizung und
elektr. Rollläden

Möbel illustrativ

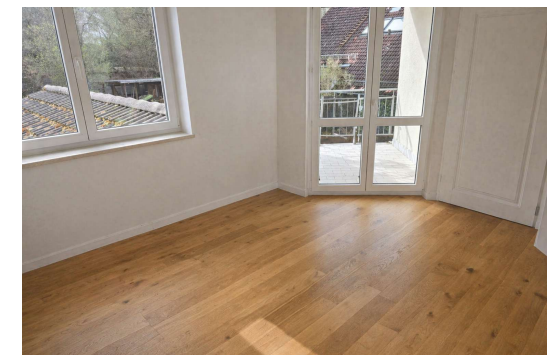


Schlafzimmer 1 mit
Fußbodenheizung - 1. Stock
mit Zugang zum Balkon

Möbel illustrativ



Schlafzimmer mit
Fußbodenheizung –
1. Stock mit Zugang
zum Balkon





Schlafzimmer DG - Zugang zum
Balkon und mit
Fußbodenheizung

Badezimmer DG



Helles Treppenhaus



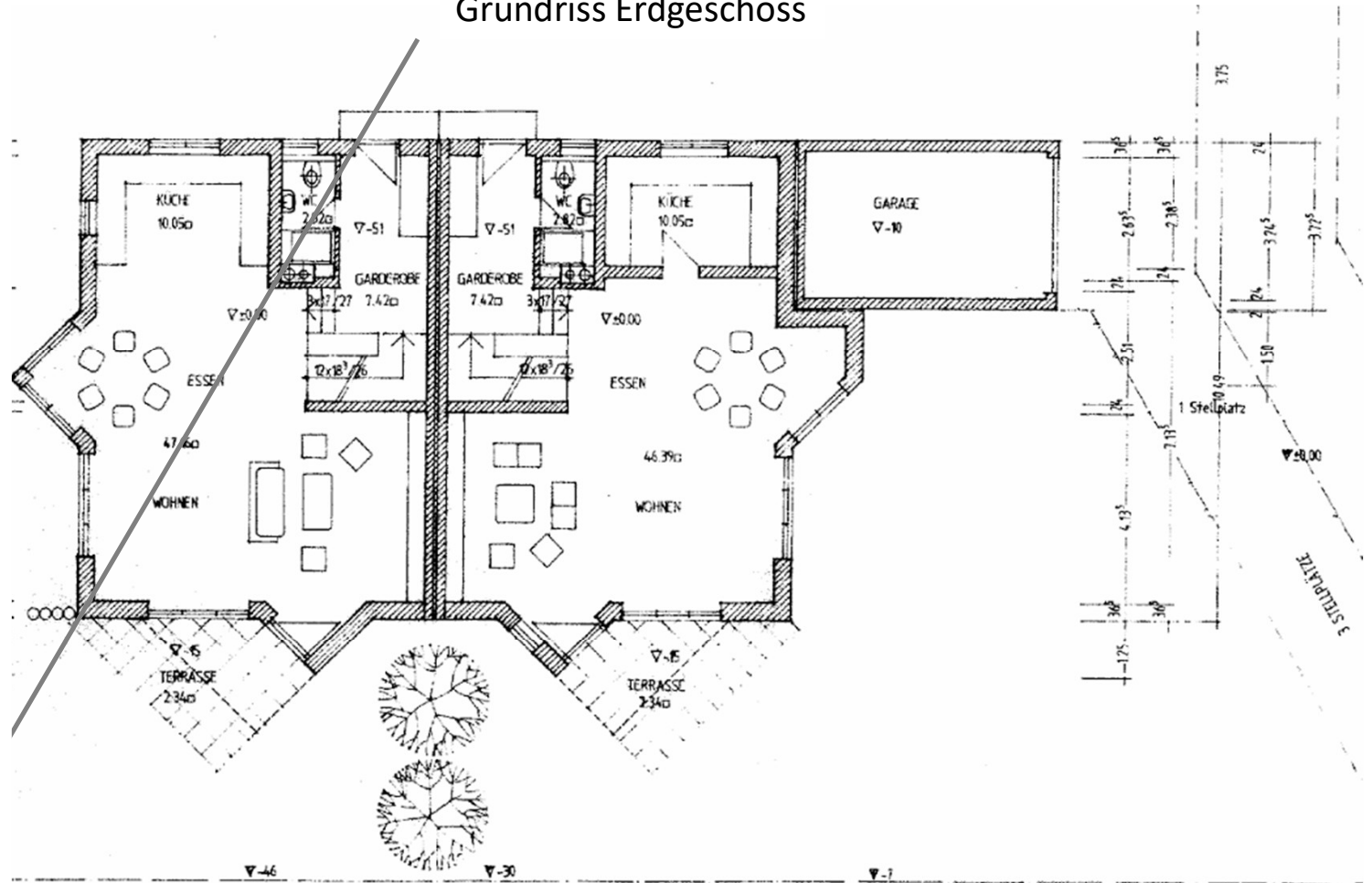
Gäste-WC



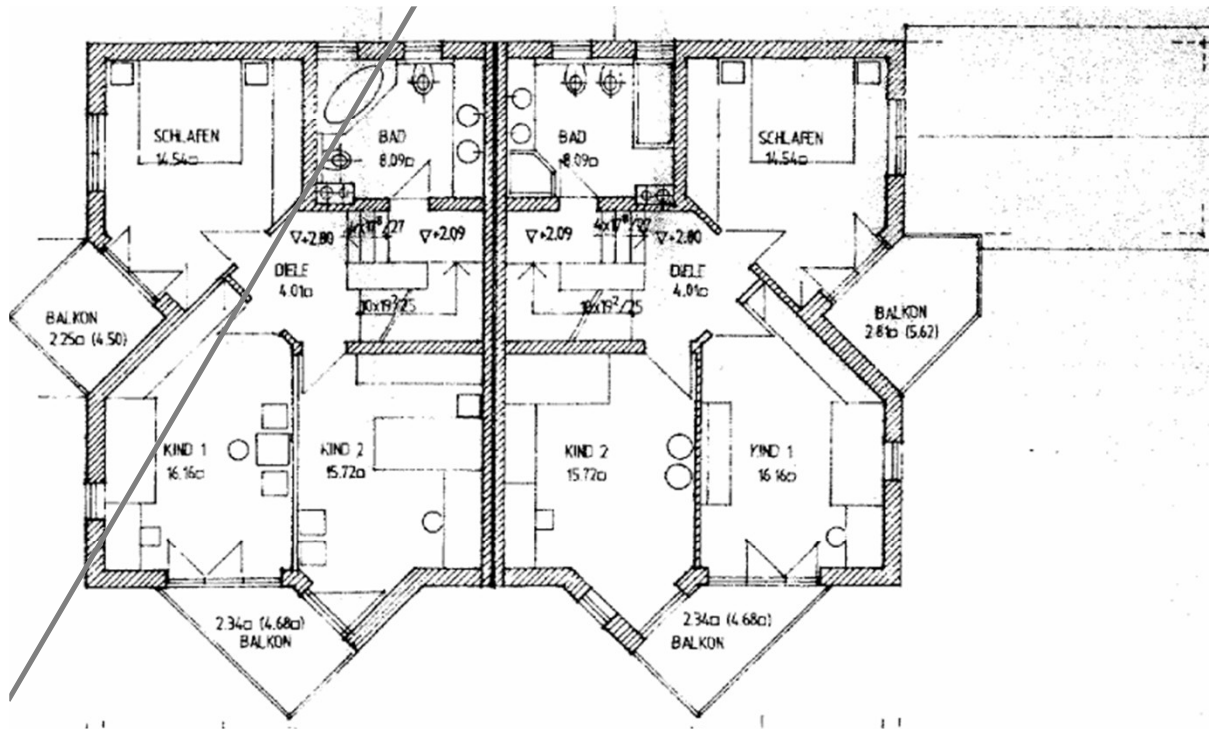


Schöner
sonniger Garten

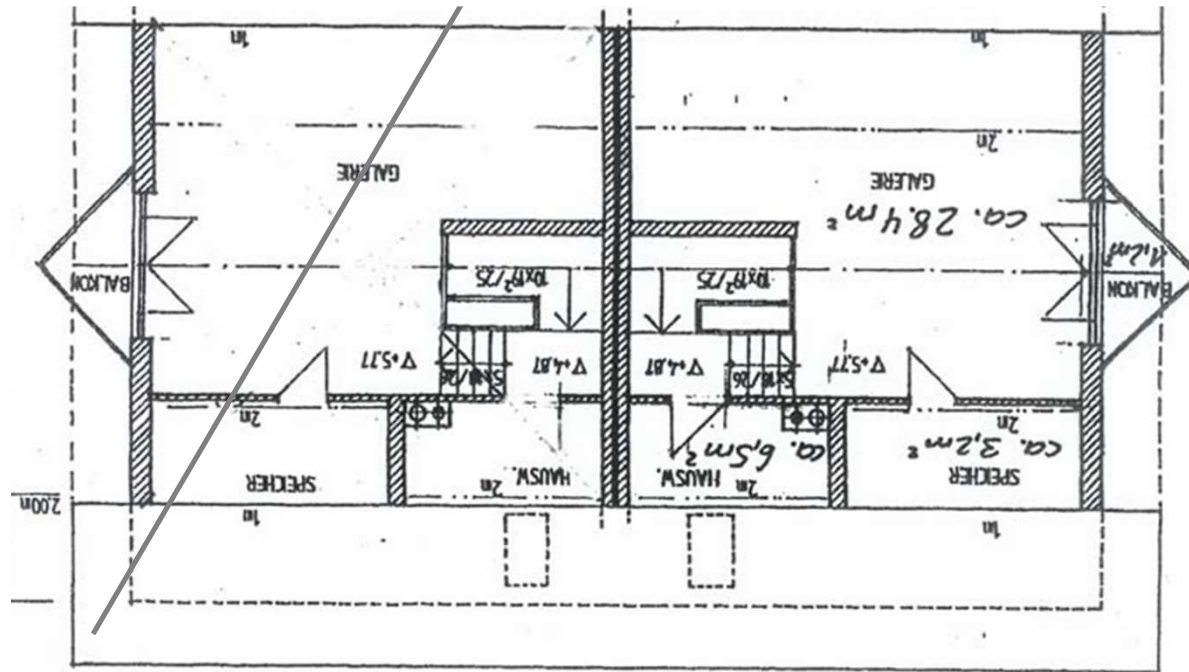
Grundriss Erdgeschoss



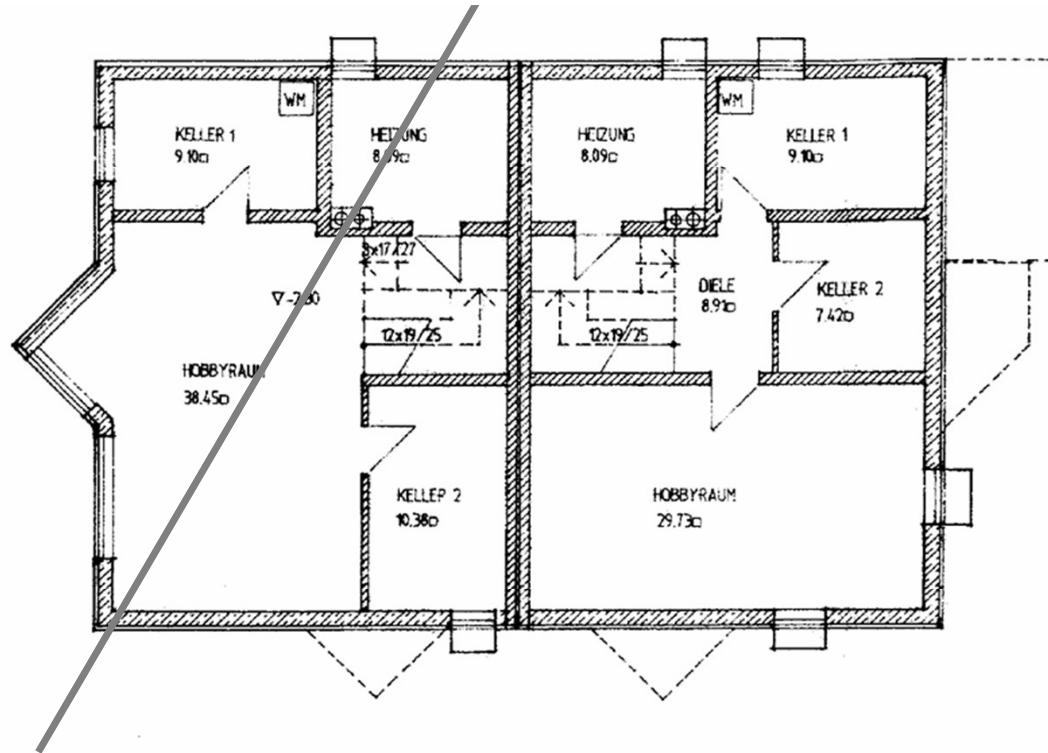
Grundriss 1. Stock

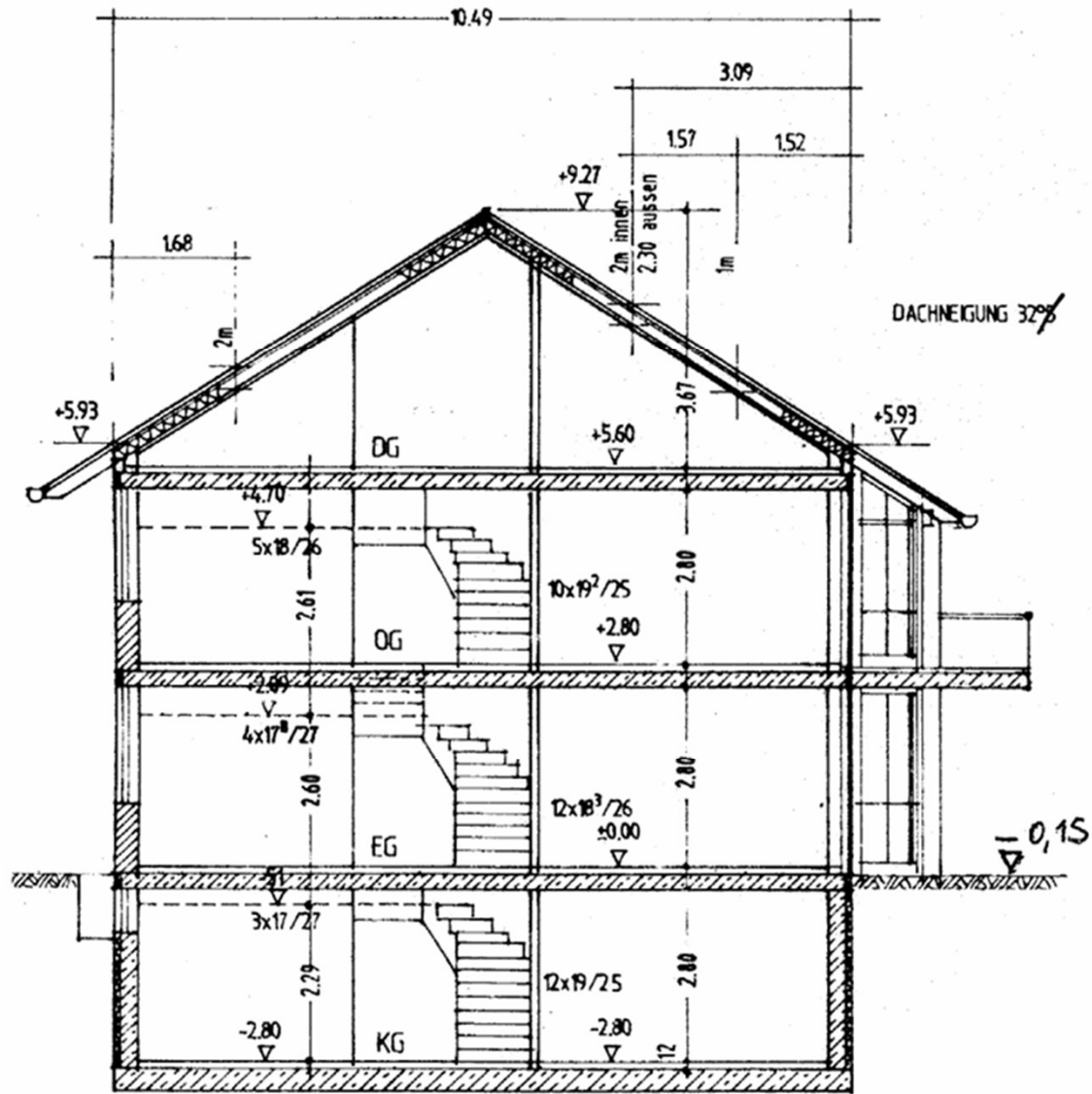


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller





Aktueller Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2015-000395830 3
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
90 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
100 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 90 kWh/(m²·a)
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
1.01.2011 bis 31.12.2011	Erdgas	1,10	28.615	7.040	21.575	0,93
1.01.2012 bis 31.12.2012	Erdgas	1,10	31.396	7.040	24.346	0,93
1.01.2013 bis 31.12.2013	Erdgas	1,10	25.073	7.040	18.033	0,93

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.

Erläuterungen zum Verfahren

1 Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte i Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. 2 tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Betriebsverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

3 Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 4 Leerdarstellung für Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh

5 Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 6 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

7 gegebenenfalls

Vorschau Energieausweis bei Umstellung auf Wärmepumpe (vom Energieberater berechnete Vorschau)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
29,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
53,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Zustand: Erfüllung der 80%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Art der erneuerbaren Energie: Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel durch ein anfalls Erzeugnis (nach § 71 Absatz 1) Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel durch ein anfalls Erzeugnis (nach § 71 Absatz 2)

Art der erneuerbaren Energie: Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel durch ein anfalls Erzeugnis (nach § 71 Absatz 1) Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel durch ein anfalls Erzeugnis (nach § 71 Absatz 2)

Vergleichswerte Endenergie²

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 nur bei Neubau; sonst Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
 2 nach Berechnungsverfahren
 3 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
 4 Anteil der Erneuerung an der Wärmebereitstellung oder Anlagen
 5 Anteil an der Wärmebereitstellung der Erneuerungsanlagen
 6 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 7 Summe einzelner Anlagenanteile, wobei Einträge in der Anlage
 8 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2021 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt wurden und nur einer Übergangsfrist unterliegen, gemäß Bestimmung im Bundesgesetz
 9 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Söcking

Vermessungsamt Landsberg am Lech, 19.01.2015

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.