

# Exposé

## Wohnung in Freising

### Im Grünen und doch zentral - 2 Zimmerwohnung mit großen Balkon in Freising-Stadt/Isarauen



Objekt-Nr. **OM-249629**

### Wohnung

Vermietung: **998 € + NK**

85356 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.495 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage:

- Erstbezug Herbst 2017
- Wohnanlage mit zwei modernen Häusern KfW55, in zentraler und ruhiger Lage
- 12 Wohneinheiten, 6 Einheiten je Haus
- Eigener Spielplatz im Innenhof
- Zwei abgeschlossene große Fahrradhäuser und ein separates Müllhaus
- Alle Außenstellplätze im Innenhof der Anlage

Die Einteilung der Wohnung:

- 1 großer Wohn- und Essbereich, Zugang zum Balkon mit Blick in die Isarauen
- Offene, zum Teil abgetrennte Küche
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit geräumiger Dusche, WC und Waschbecken, mit Wand- und Fußbodenheizung
- Großer Balkon mit Blick in das Naturschutzgebiet Isarauen
- Großer abgeschlossener eigener Kellerraum für Hauswirtschaft, Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, Warm- und Kalkwasser mit Ausgussbecken
- Außenstellplätze im Innenhof direkt an der Hauseingangstür

## Ausstattung

Ausstattung:

- Gehobene Ausstattung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Elektronische Thermolüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Helle hohe Räume, und teils hohe Fenstertüren
- TV-Satelliten-Anlage, Anschluss in allen Wohnräumen
- Internet, Glasfaserleitung der Telekom in der Wohnung, Anschluss in allen Wohnräumen
- Integrierte LED-Deckenstrahler
- Gehobene Badausstattung
- Bad mit Dusche, Waschtische, WC, zusätzlich zur Fußbodenheizung mit Wandheizung
- Villeroy & Boch Boden- und Wandfliesen
- Gebürstetes Eichenparkett im Schlafzimmer
- Extra hohe Wohnräume

- Niedrigenergiebauweise KfW55, Energieausweis A+
- Weichwasseranlage zur Wasseraufbereitung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die hochwertige und moderne Einbauküche kann auf Wunsch des Mieters abgelöst werden.

Bilder zur Wohnung werden in den kommenden Tagen noch in die Anzeige eingestellt.

## Lage

Lage:

- Sehr gute bevorzugte Lage
- Direkte Lage an den Isarauen
- Direkte Nähe zum Freibad und Hallenbad
- Direkte Nähe zum Naherholungsgebiet Isarauen
- Direkte Nähe zur Savoyer Au mit öffentlichen Sportanlagen und Spielplatz
- Nahe Bahn, S-Bahn (MVG) und Bus
- Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Sehr schöne und ruhige Lage mit sehr hohem Freizeitwert in Alt-Lerchenfeld

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Süden, Balkon der Wohnung

# Exposé - Galerie



Hausansicht Norden



Hausansicht Norden

# Exposé - Galerie



Hausansicht Osten



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



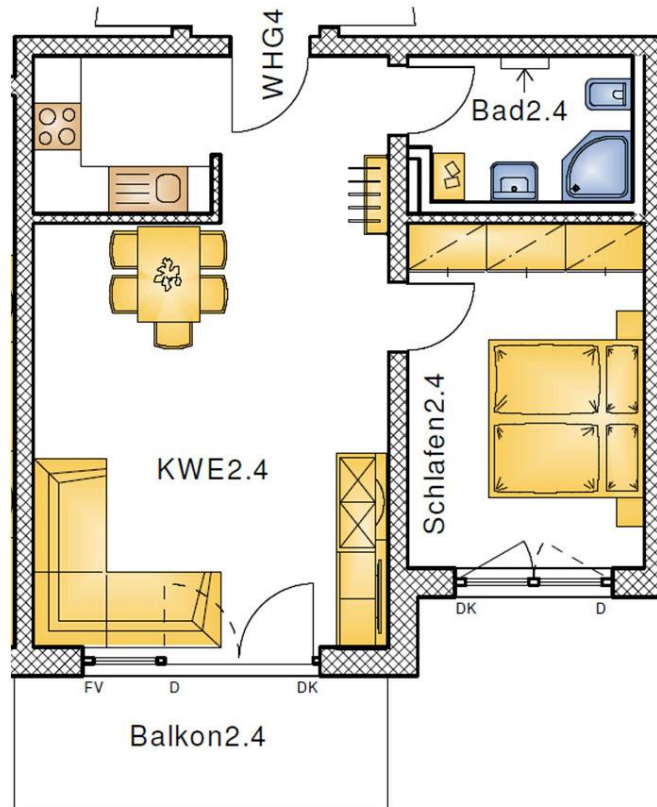
Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

Wohnung 2.4, 57 m<sup>2</sup>, Ismaninger Str. 22, 85356 Freising



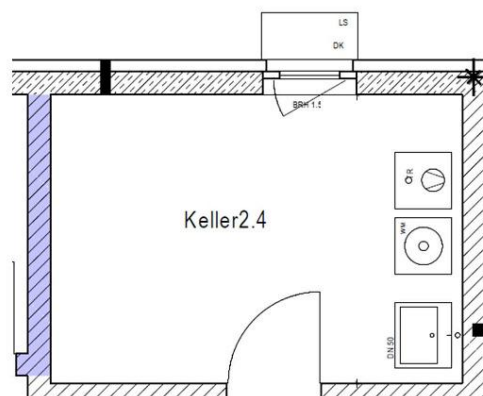
Norden



Kellerraum 2.4, 14 m<sup>2</sup> Ismaninger Str. 22, 85356 Freising



Norden



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 17.10.2027

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2017-001491236

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ismaninger Straße 22, 85356 Freising		
Gebäudeteil	Sechsfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	876,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: WW und Heizung	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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).

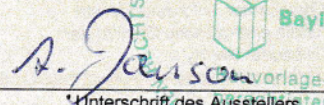
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Andreas Janson  
Dipl.-Ing. (FH)  
Kreuzstr. 7  
85622 Feldkirchen

18.10.2017  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

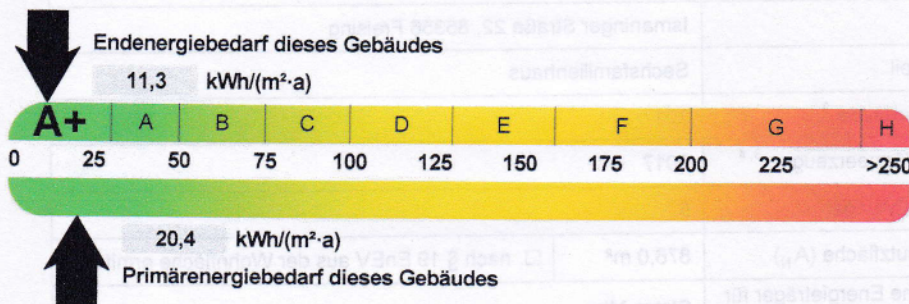
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001491236

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 7,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 20,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 39,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>4</sup>

Ist-Wert 0,27 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

11,3 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	%
Geothermie und Umweltwärme	100,0	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

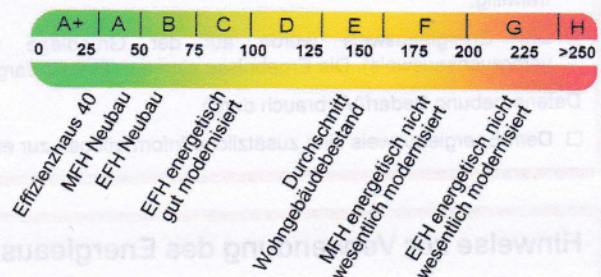
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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