

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### Exklusive Erdgeschosswohnung in Traumlage



Objekt-Nr. **OM-289504**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Fischer

86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.11.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung in Süd-Ausrichtung liegt im idyllischen Stadtteil Göggingen-Süd. Aufgrund der perfekten Lage finden Sie alles was Ihr Herz begehrt, von Freizeitaktivitäten dank angrenzendem Park oder den fußläufigen Wertachauen bis hin zu Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäften sowie die schnelle Anbindung an die A8 oder A96 über die B17 sind kein Thema. Über das sehr gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die durchdachte Wohnung mit Tageslicht in allen Räumen. Hier fühlen Sie sich im mobilen Arbeiten genauso wohl wie beim Entspannen und Abschalten im 150m<sup>2</sup> großen Garten zur Alleinnutzung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 25.000€ mit verkauft wird.

Vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und machen sich selbst ein Bild über diese tolle Wohnung.

## Ausstattung

- 150m<sup>2</sup> Garten zur Alleinnutzung
- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten im Kaufpreis enthalten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernste Baustoffe (Poroton-Ziegel mit Perlitfüllung) und Fenster für höchste Ansprüche ohne Zwangsbelüftung
- Helle lichtdurchflutete Wohnung
- Tageslichtdurchflutes Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Steingarten im Eingangsbereich
- hochwertiger Spielplatz in der Wohnanlage
- Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich im begehrten Neubaugebiet Augsburg-Göggingen-Süd.

Hier treffen Idylle und perfekte Stadtanbindung aufeinander.

Komplettiert wird dieser Traum durch eine exzellente Anbindung:

- ca. 3 Minuten fußläufig bis zur nächsten Bushaltestelle
- ca. 6 Minuten mit dem Fahrrad bis zur Bahnhaltestelle DB Messe
- ca. 45 Minuten bis nach München mit dem Pkw
- ca. 30 Minuten bis nach Donauwörth mit dem Pkw
- ca. 30 Minuten bis nach Landsberg am Lech mit dem PkW

und nur ca. 10 Minuten mit dem Pkw die Augsburger-Innenstadt.

Nicht zu vernachlässigen ist der hohe Freizeitwert. Dank des angrenzenden Parks sowie der nahe gelegenen Wertachauen finden hier von Jogger, Hundeliebhaber, Reitsportbegeisterte bis hin zu Naturliebhabern ihren persönlichen Erholungsort.

In diesem Sinne können Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und eine Vielzahl von weiteren Geschäften bequem zu Fuß erreichen.

Selbst für Ihre Kleinsten ist Bestens gesorgt und so finden Sie in einem Umkreis von ca. 3km eine Vielzahl von Kitas, Grund- und weiterführende Schulen. Somit steht einem entspannten Arbeitsalltag nichts mehr im Wege.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



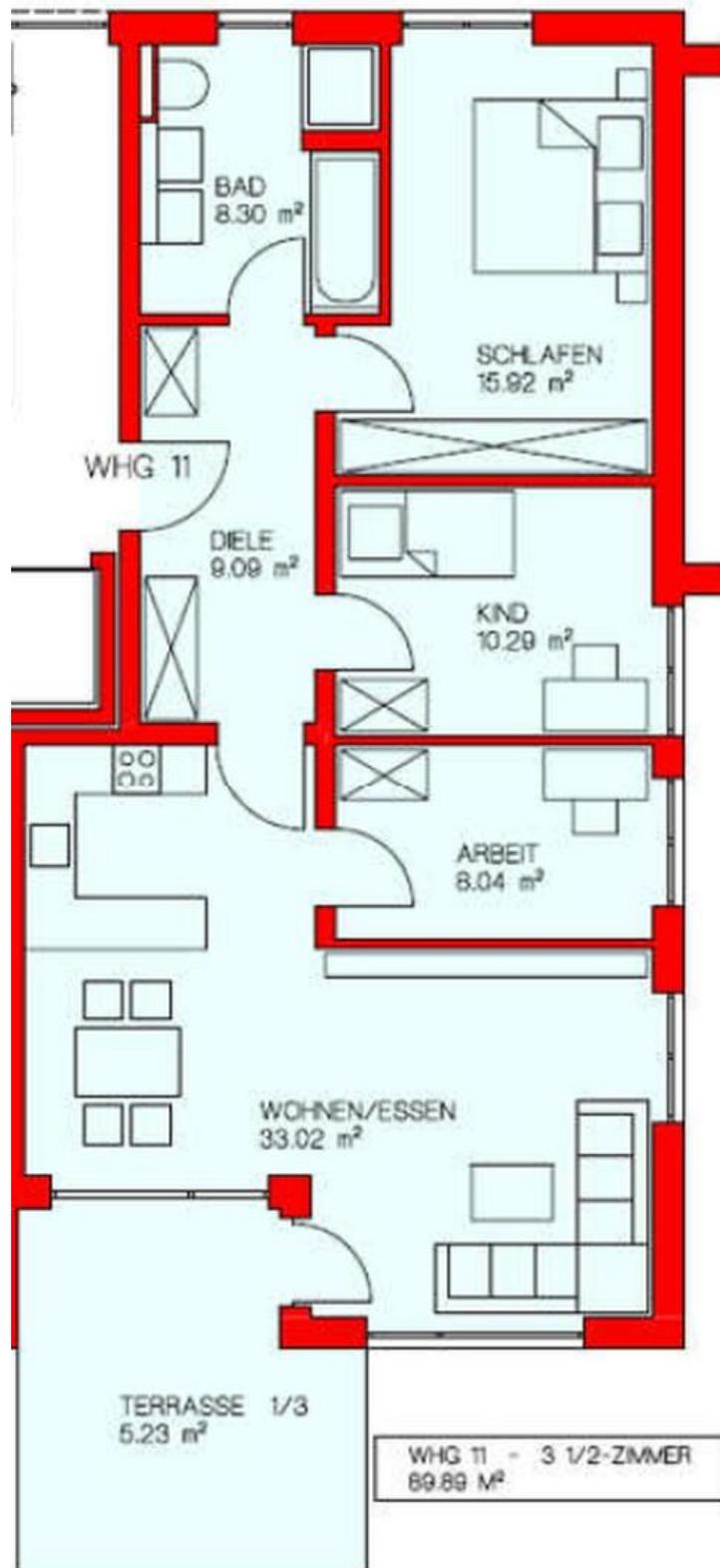
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

Haus 2 – Erdgeschoss  
Wohnung 11



# Exposé - Anhänge

1. Expose zur Baubeschreibung
2. Energieausweis

# Exposé Wohnanlage

Bgm.-Miehle-Straße/Gustav-Stresemann-Straße • Augsburg-Göggingen

- ✓ KfW-Effizienzhaus-70 (2009)
- ✓ Moderne Architektur
- ✓ Hochwertige Ausstattung
- ✓ Beste Lage





- Massives Ziegelmauerwerk POROTON-S10 (100% Natur)
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- EG mit Gartenanteil
- DG mit Dachterrasse
- Moderne Aufzüge
- Tiefgarage
- Alle Bäder mit Fenster
- Ultraflat-Duschen
- Elektrische Rollläden

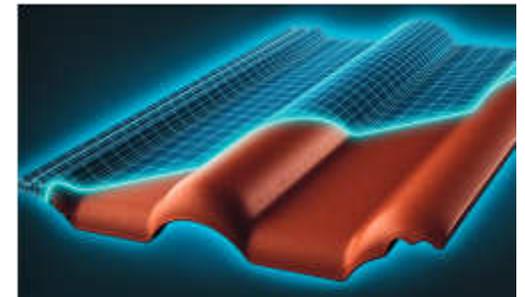


# Unsere Firmenphilosophie

Unsere Bauobjekte zeichnen sich durch eine besonders eindrucksvolle Architektur und eine Bauqualität aus, die gutachterlich mehrfach mit Bestnoten ausgezeichnet wurde. Innovation, Moderne und die Exklusivität unserer Objektausstattung sind bereits auf den ersten Blick ersichtlich. Die Besichtigung unserer Musterwohnung und der fertiggestellten Objekte wird Sie davon überzeugen. Mit unserer Fachkompetenz und den erfahrensten Netzwerkpartnern können Sie sich darauf verlassen, eine unvergleichbar hochwertige Immobilie zu erhalten, mit einem unschlagbaren Preis-Leistungsverhältnis.

„Ja zur **Verlässlichkeit** und **Professionalität**“

- **Energieeffizienz:** Der Einsatz besonders energiesparender und ressourcenschonender Baumaterialien spielt im Zeitalter stetig steigender Energiepreise und einem umweltbewussteren Bauen bei uns eine sehr wichtige Rolle. Somit verwenden wir überwiegend **baubiologisch** und ökologisch fördernde Baumaterialien, wie den Edeldämmputz und die biologischen Silikatfarben. Besonders hervorzuheben ist der Einsatz unseres **POROTON-Mauerziegels**, gefüllt mit dem natürlichen Vulkangestein Perlit. Die dadurch erreichten Wärmedämm- und Schallschutzwerte sind einfach unschlagbar. Folglich können Sie mit der Bauweise unserer Immobilien nicht nur Geld sparen, Sie erhalten zudem ein gesundheits- und umweltorientiertes Bauobjekt.



# Unsere Firmenphilosophie

- **Innovation:** „Bauen mit Fortschritt“ lautet unsere Maxime. Daher setzen wir stets auf den neuesten Standard der Bautechnik und – Materialien sowie zeitgemäßen Baustil. Ob bei der Bauweise, bei den Außenanlagen oder bei der Innenausstattung - unsere Immobilien setzen sich durch individuelle und moderne Ideen ab.
- **Qualität:** Bei unserem Anspruch, qualitativ hochwertige und beeindruckende Immobilien auf den Markt zu bringen, setzen wir durchgehend auf zertifizierte und bewährte Verfahren. Angefangen bei der Auswahl der Baustoffe, der einzelnen Komponenten und Materialien bis hin zur Bauausführung – Qualität zeigt sich bei uns im Detail. Bei der Innenausstattung arbeiten wir stets mit renommierten Branchenpartnern und können uns auf die Qualität verwendeter Elemente verlassen. Und Qualität zahlt sich aus. Gütezeichen und Qualitätszertifikate unabhängiger Sachverständiger dienen als Beweis für unsere Qualitätssicherung sowohl während der Bauphase als auch nach der Objektabnahme.



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



## Bauobjekt auf einen Blick

Das Mehrfamilienwohnhaus sieht eine Aufteilung in insgesamt 20 moderne Einheiten vor. Das Angebot reicht von einer klassischen Zweizimmer- bis zu einer großzügigen Vierzimmerwohnung. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Während der Bauphase können auf Wunsch individuelle Änderungen an der Wohnungsplanung berücksichtigt werden.

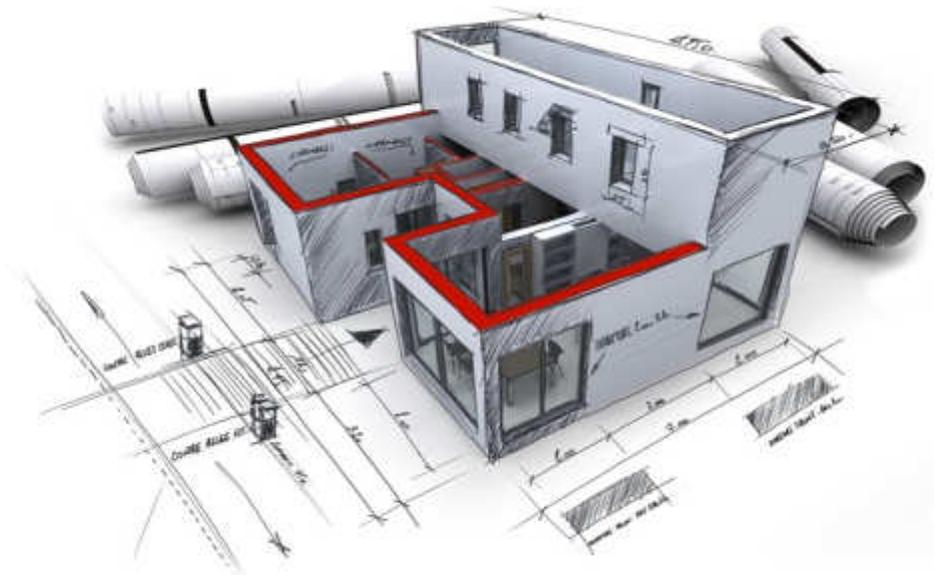
Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus-70 (2009) konzipiert und erfüllt damit Anforderungen, um eine KfW-Bauförderung zu bekommen. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine zentrale Grundwasserwärmepumpe. Moderne einzelraumgeregelte Fußbodenheizung in jedem Wohnraum sorgt für behagliche und gesunde Wärme.

Abgesehen von einer hervorragend energetischen und ökologischen Bauweise zeichnen sich die Wohnungen durch durchdachte Grundrisse, architektonische Details und gehobene Grundausstattung aus. Durchgehend bodentiefe, dreifachverglaste Fenster verleihen dem Haus ein modernes Gesamtbild und sorgen für freundliche Helle und Großzügigkeit. Die geräumig geschnittenen, raumhoch verfliesten Bäder sind lichtdurchflutet und fallen durch modernes, zeitloses Design auf. Beheizbare Handtuchhalter sorgen in jedem Bad für wärmendes Wohlbefinden. Bei der Zusammenarbeit mit namhaften Herstellern werden nur hochwertige Bodenbeläge und Sanitäranlagen eingesetzt, welche die Wohnungsausstattung aufwerten.

Zu den anspruchsvollen Außenanlagen gehören ein aufwendig gestalteter Steingarten mit exklusiver Bepflanzung, ein vielseitiger Kinderspielplatz mit gemütlichem Ausruhbereich für Groß und Klein.

# Inhalt zum Objekt

○ Standort	7
○ Ortsplan	9
○ Lageplan	10
○ Freiflächenplan	11
○ Ansichten	12
○ Grundrisse Haus 1	16
○ Grundrisse Haus 2	30
○ Tiefgarage & Kellergeschoß	45
○ Schnitt	46
○ Baubeschreibung	47
○ Kaufpreisliste	53
○ Musterwohnung	54
○ Beispiele Referenzobjekte	56
○ Beispiele Innenausstattung	57



# Standort

## Stadtteil Göggingen – zentrumsnah und jedoch ruhig

Seit Jahren zählt Göggingen zu den attraktivsten und gefragtesten Stadtteilen von Augsburg. Durch die hervorragende Infrastruktur sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Ärzte, Banken, Bushaltestellen, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - in wenigen Gehminuten zu erreichen. Vorhandene öffentliche Verkehrsmittel stellen eine schnelle Anbindung an die Augsburger Innenstadt her, der Bundesstraßenanschluss B17 ist in drei Minuten, die Autobahn A8 in zehn Minuten erreichbar.

Die traumhafte Lage am Gögginger Wäldchen und der Wertach, mit zahlreichen Parks und Wanderwegen, bietet sich ideal für Erholungssuchende und Sportler.

Mit der Errichtung des geplanten „Innovationsparks Augsburg“ baut sich Göggingen zu einem Wirtschaftsstandort aus, mit vielen neuen Arbeitsplätzen. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnobjekten, der wachsende Arbeitsmarkt und die ausbauende Infrastruktur bieten in Göggingen sowohl für Privat- als auch Kapitalanleger den idealen Investitionsstandort.

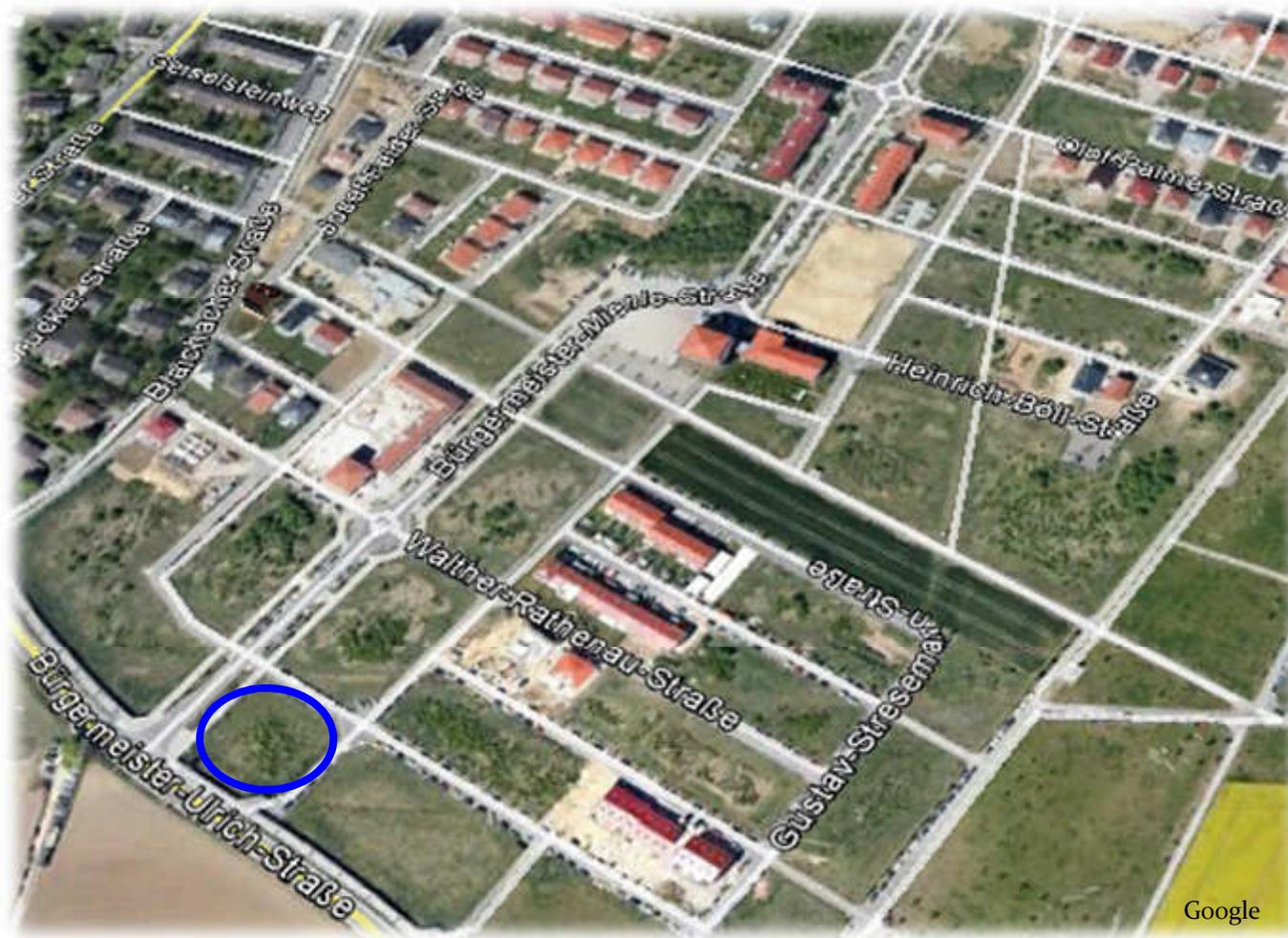
Unser geplantes Bauobjekt liegt im Osten von Göggingen, im begehrten Neubaugebiet. Diese charmante Siedlung mit ihren Einfamilienhäusern sowie gepflegten kleinen Wohnanlagen, umgeben von idyllischen Grünparks, ist ein idealer Wohnraum für Jung und Alt.





Foto: Ulrich Wagner

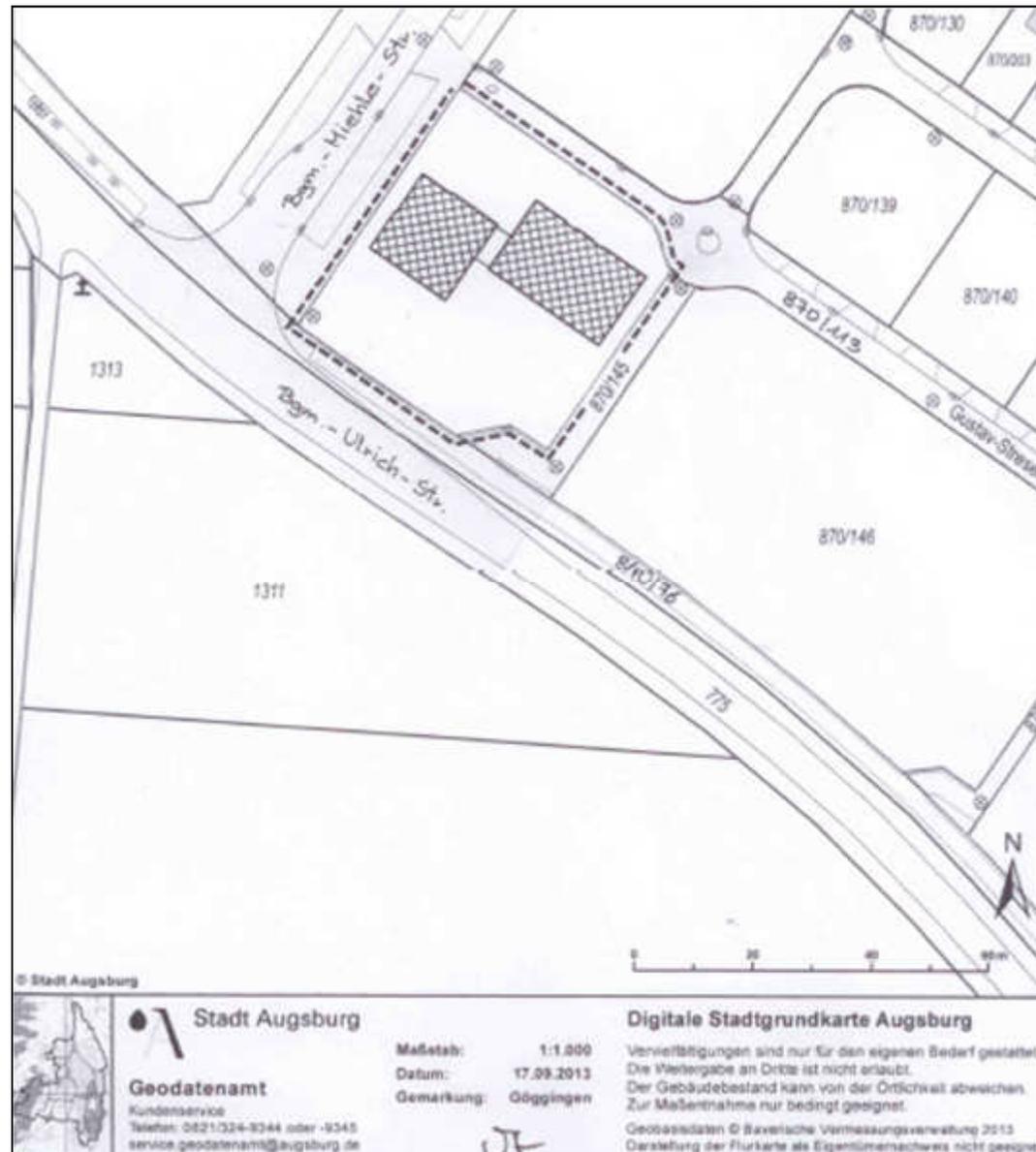
# Ortsplan



## Wohlfühlen in ruhiger Lage

- Die Balkone auf der Südseite bieten einen wunderschönen Fernblick bis in die Alpen.
- Die bepflanzte Lärmschutzwand sorgt für einen zusätzlichen natürlichen Schallschutz.
- Die Anlage bekommt einen eigenen, kaum einsehbaren Innenhof.

# Lageplan





# Ansichten - Süd -



# Ansichten - Nord -



Der Besucherparkplatz wurde während der Bauausführung nach links vor das Haus 1 verschoben.

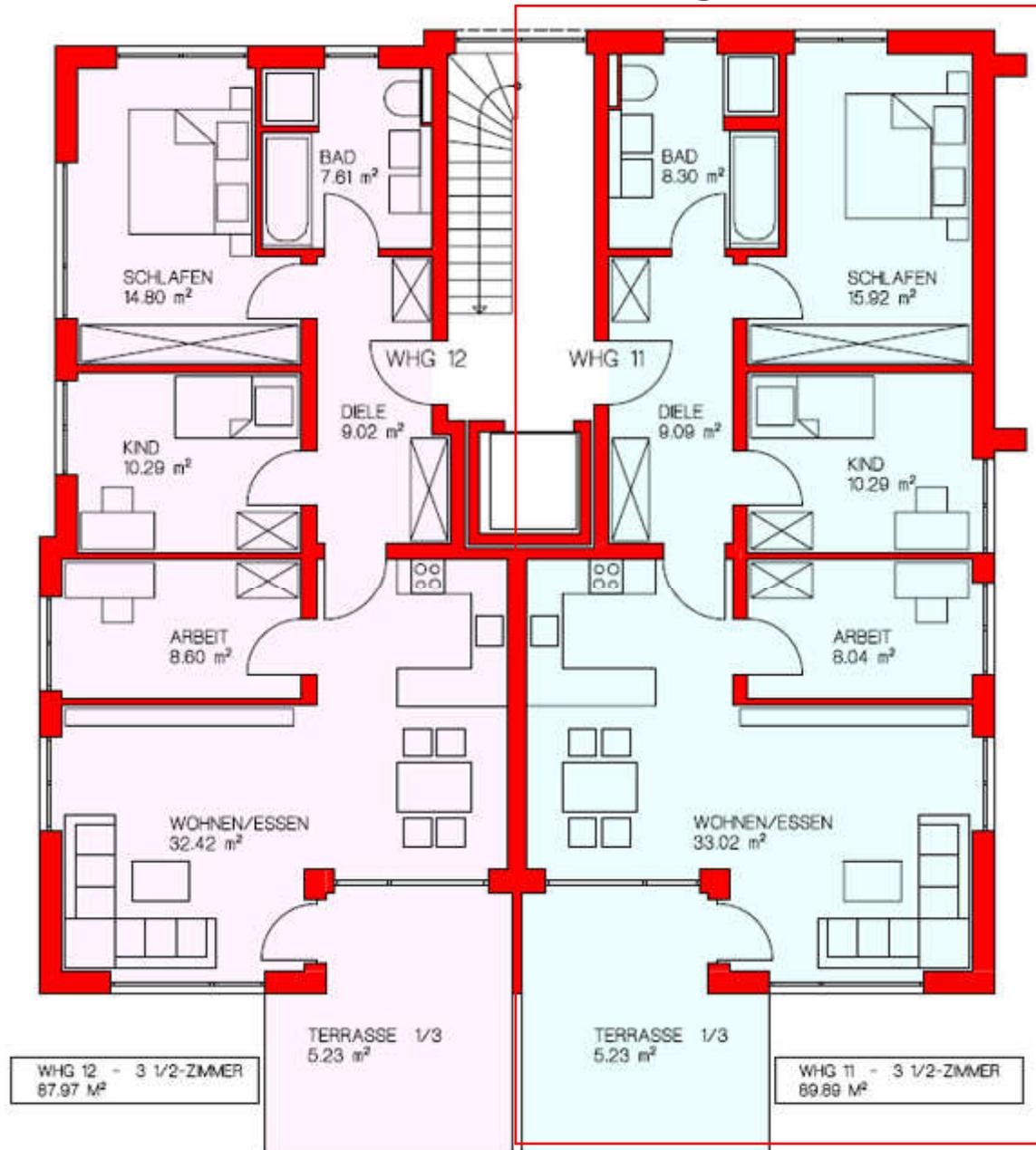
# Ansichten - West -



# Ansichten - Ost -



## Haus 2 – Erdgeschoss



### Wohnfläche Whg 11 - 3,5 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche	ca. 33,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,92 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,30 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,09 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 8,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (30%)	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 89,89 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche Whg 12 - 3,5 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche	ca. 32,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,80 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,61 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,02 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 8,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (30%)	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 87,97 m<sup>2</sup></b>

WHG 12 - 3 1/2-ZIMMER  
87,97 M<sup>2</sup>

TERRASSE 1/3  
5,23 m<sup>2</sup>

TERRASSE 1/3  
5,23 m<sup>2</sup>

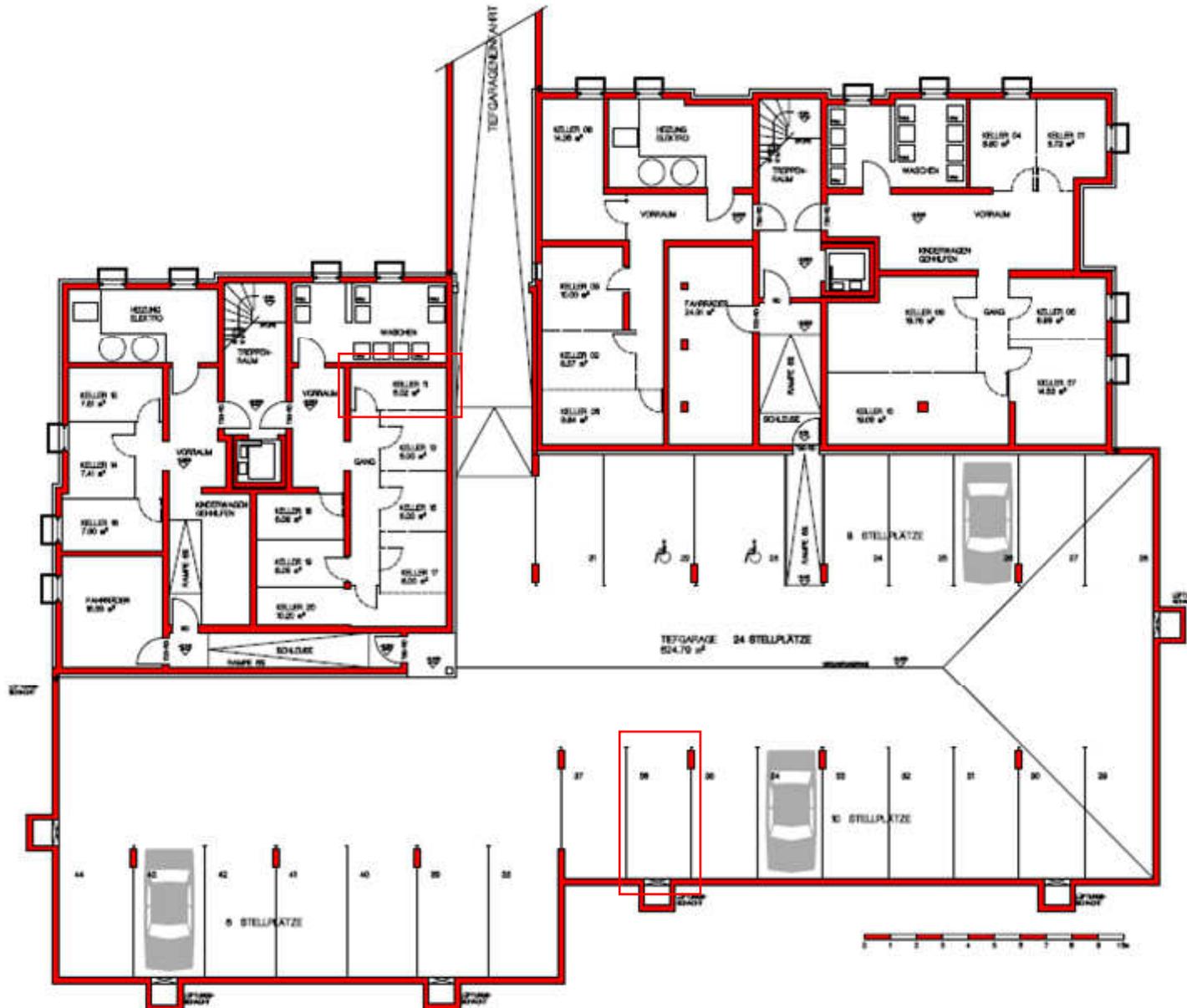
WHG 11 - 3 1/2-ZIMMER  
89,89 M<sup>2</sup>



## Haus 2 – Erdgeschoss Wohnung 11



# Tiefgarage & Kellergeschoss



# Schnitt



# Baubeschreibung

## POROTON®-S10®

Hohe Druckfestigkeit, Wärmeschutz und Schallschutz in einem Baustoff vereint!

### 100% Natur



Die Baubestandteile des POROTON-S10 (Ziegel, Perlit-Füllung und V.Plus-System) wurden vom Institut für Baubiologie Rosenheim kritisch geprüft und empfohlen. Alle Inhaltsstoffe wurden als unbedenklich eingestuft.

### Mehr Sicherheit

Die monolithische, hoch wärmedämmende, sehr einfache und langlebige Konstruktion des POROTON-S10 ist kaum anfällig für Baufehler. Die massiven Ziegelstege in Verbindung mit dem V.Plus-System von Schlagmann ergeben eine optimale Mauerwerksfestigkeit und hohe Sicherheit gegen Putzrisse.

### Wertsteigerung

Ein massives Gebäude aus POROTON-S10 mit hohem Schallschutz, hervorragendem Wärme- und Brandschutz, idealen Diffusionseigenschaften, ökologischen Vorteilen und bestem Wohnwert ist beim Wiederverkauf einfach mehr wert.

### Feuchtschutz

Der POROTON-S10 enthält von Haus aus eine geringe Baufeuchte, auch beim Vermauern wird wenig Feuchte „eingeschleppt“ und durch die diffusionsoffene Bauweise eine schnelle Austrocknung erreicht. Der POROTON-S10 sorgt dadurch für ein behagliches Raumklima und trockene Außenwände.

### Brandschutz

Wände aus POROTON-S10 sind feuerbeständig (F120-AB). Sie übertreffen somit die allgemeinen bauaufsichtlichen Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer für den mehrgeschossigen Wohnungsbau.

### SCHWER

#### Rohdichteklasse 0,75

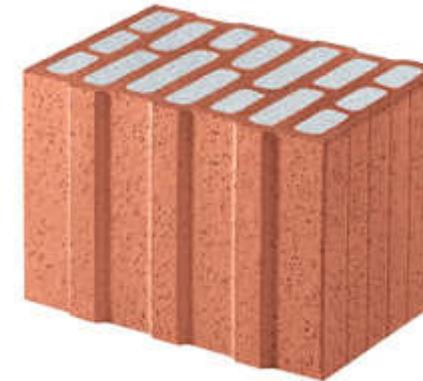
- Druckfestigkeit 8/10
- Druckspannung 1,2/1,4 MN/m<sup>2</sup>

### WARM

- Wärmeleitzahl 0,10W/(mK)
- U-Wert 0,25W/(m<sup>2</sup>K)  
(bei 36,5 cm Wanddicke)

### RUHE

- Erhöhter Schallschutz
- $R_w = 48,8$  dB bereits bei 30 cm Wanddicke
  - $R_w = 52,1$  dB bereits bei 36,5 cm Wanddicke



### 100% NATUR

Gefüllt mit dem natürlichen Vulkan-gestein Perlit

### MEHR RAUM

Die zusätzliche Dämmschale entfällt, so bleibt mehr Wohnfläche

### Erhöhter Schallschutz

Die 16 „Perlit-Schalldämpfer“ vermindern die Schalllängsleitung und sorgen damit für erhöhten Schallschutz im Objektbau. Mit dem POROTON-S10 können die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109/11.89, Beiblatt 2, sowohl horizontal als auch vertikal realisiert werden. **Bereits bei 30 cm Wanddicke wird gemäß Prüfbericht der Hft Stuttgart das Schalldämmmaß  $R_w=48,8$  dB erreicht.**

# Baubeschreibung

## Erschließung

Das Gebäude wird voll erschlossen. Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse werden erstellt.

## Baukonstruktion

Massivbauweise: Fundamente in Beton bzw. Stahlbeton. Bodenplatte und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Geschossdecken als Stahlbetonfiligrandecken nach statischer Berechnung, mit tapezierfähiger Unterseite und eingelegten Kältebrückendämmstreifen, entsprechend den Vorschriften. Außenwände ab Kellerdecke in POROTON-S10 (100 % Natur, gefüllt mit dem natürlichen Vulkangestein Perlit), 36,5 cm stark. Wohnungstrennwände in Schallschutzmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Innenwände von 11,5 cm bis in 24,5 cm Ziegelmauerwerk.

Stahlbetonbalkone, thermisch getrennt.

## Wärmeschutz

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 und Energieeinsparverordnung (**EnEV 2014**), gemäß Angaben des Statikers.

## Schallschutz

Schallschutz gemäß DIN 4109 Schallschutzverordnung, gemäß Angaben des Statikers.

## Estricharbeiten

In sämtlichen Wohnungsgeschossen und in den Kellerräumen Estrich mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung nach statischen Erfordernissen.

## Fliesen

Fliesenmaterial nach Wunsch. Die Auswahl sämtlicher Fliesen erfolgt nach Bemusterung. WC und Bad werden raumhoch gefliest. Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Bordüre. Fugen im Wand-, Boden-, Türbereich dauerelastisch verfugt.

## Dachkonstruktion

Dachstuhl als Holzkonstruktion, Querschnitt nach Statik, sichtbare Holzteile scharfkantig gehobelt und weiß gestrichen.

Dachaufbau gemäß Angaben Statiker mit Winddichtpaket und Dampfsperre. Zwischensparrrendämmung (Fa. Isover o.ä.) und zusätzlich eine Aufsparrdämmung (Pavatex-Holzweichfaserplatten o.ä.). Die Dacheindeckung erfolgt mit Betonstein, Star-Oberfläche, Protegon-Technologie (Fa. Braas).

# Baubeschreibung

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Blechteile, wie Wandanschlüsse, Fallrohre, Hängerinnen, Dachkehlen, Rinnenscharblech, Schneefanggitter usw. aus Titanzink und Edelstahl.

## Putzarbeiten

Außenwände: Mineralischer Edeldämmputz mit Farbanstrich.

Innenwände: 1-lagiger Kalk-Zement, gefilzt, Decken mit Raufaserfarbe weiß gestrichen.

## Malerarbeiten

Innenbetonflächen: gestrichen im Farbton weiß; Außenwände: nach Farbangabe gestrichen; Wohnungen: Wände und Decken mit biologischer Silikatfarbe weiß gestrichen; Stahltüren (im KG): auf werkseitige Grundierung ein Grund- und ein Schlussanstrich oder endbehandelt ab Werk, Farbton RAL 7035 (lichtgrau)

## Treppen

Stahlbetonfertigteiltreppen oder Ortbetontreppen im Haupttreppenhaus mit Granit belegt.

Die Konstruktion aller Treppen erfolgt nach schallschutztechnischen Erfordernissen.

## Geländer

Metallgitterstäbe bei der Haupttreppe in Edelstahl. Balkone - Edelstahllochgitter oder Glasfüllung in Metallkonstruktion (Edelstahl).

## Hauseingangspodest

Eingangüberdachung: Edelstahl-Konstruktion mit Glas. Eingangspodest außen mit Granitbelag.

## Rollladenanlagen

Fenster, Balkon - und Terrassentüren im Mauerwerksbereich erhalten elektrische Kunststoffrollladen und Schiebepprofile.

# Baubeschreibung

## Türen

Hauseingangstüren in Aluminium Sicherheits-Isolierverglasung, elektrischem Türöffner und einer Sprechanlage. Wohnungseingangstüren – Durat Weißlack, Rundkanten, als Schalldämmtüre mit Holzumfassungszarge. Innentüren Durat Weißlack, Röhrenspannstege mit Edelholz furnier und Holz zarge, 1 Türe je Wohnung mit Verglasung Mastercare. Alle Türen in Höhe 2,11m.

## Fenster

Hochgedämmte Schallschutz-Fenster aus Kunststoff, Farbe innen weiß, außen grau (oder weiß). Dreifach-Isolierglas (U-Wert 0,7).

Fenstersimse innen aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Aluminium. Roto-Premium-Dachflächenfenster oder Velux, Typ 847 KWD AL 7/11. Alle Dachflächenfenster mit Elektro-Antrieb.

## Aufzugsanlage

Es wird pro Haus eine geräuscharme Aufzugsanlage mit jeweils einer Haltestelle im KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG und DG eingebaut (Fa. Schmitt + Sohn Elevators). Seitenwände – in Color-Glas, Spiegel-Rückwand, Granit-Boden, LED-Beleuchtung.

## Metall- und Schlosserarbeiten

Gitterroste Stahlgitter, verzinkt, bei Lichtschächten und Auslässen, mit Abhebesicherungen.

Geländer: Treppenhausgeländer, Balkongeländer, Handlauf im Haupttreppenhaus aus Edelstahl.

Vordach: Edelstahlkonstruktion mit Glas

## Bodenbeläge

In Küche, Diele, Bad, Abstellraum ist ein Fliesenbelag vorgesehen (Materialpreis bis 40 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Sockelleiste). Alle übrigen Räume erhalten Laminat nach Wahl. Materialpreis bis 35,00 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Leiste. Die Auswahl erfolgt nach Bemusterung. Kellerräume werden gefliest.

# Baubeschreibung

## Elektroinstallation

Elektrische Anlagen und Installation nach VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen EVU. Steckdosen mit Brennstellen nach DIN 18 015, Teil 2, Taster, Steckdosen etc. in den Wohnungen und Treppenhäusern nach Angabe.

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz in Rohren verlegt. Steckdosen/Ausschalter sind in ausreichender Zahl vorhanden (Wohnen 5/1, Essen 3/2, Diele 2/5, Schlafen 7/3, Kinderzimmer 5/2, Küche 9/1, Bad 4/2, alle übrigen Räume 1/1).

Am Hauseingang wird eine Eingangsleuchte und Klingel mit Sprechanlage installiert.

Alle Aufenthaltsräume erhalten je eine Telefon- und TV-Anschluss.

Im Waschraum sind zwei weitere Steckdosen für Waschmaschine und Kondensrockner vorhanden. TV- 2xSAT-Anlagen (oder Kabelanschluss).

## Sanitäre Installationen und Einrichtungen

Die Ablaufleitungen werden in schalldämmenden Kunststoffrohren ausgeführt.

Die gesamte Installation der Trinkwasserleitungen kalt und warm erfolgt in qualitativ hochwertigen Edelstahl- und Kunststoffrohren. Die gesamte Warmwasserversorgung wird durch einen zentralen Warmwasserbereiter sichergestellt mit Wasserprobeentnahme-ventile.

Acryl-Wanne – 140 x 140 cm (170 x 75 cm, gemäß Eingabeplan) nach Standardfarbkarten mit UP-Einhebelmischbatterie, Handbrause, Handtuchhalter 2-teilig, verchromt.

Waschbecken – nach Standardfarbkarte, 60 x 50 cm mit Einhand-Waschtischbatterie verchromt (Villeroy & Boch, Serie OMNIA classic oder My Style Serie oder Villeroy & Boch Serie OMNIA Architectura).

WC – Porzellan-Wand-Tiefspülklosett, Sitz und Deckel Kunststoff mit Absenkautomatik (Villeroy & Boch, Serie OMNIA classic) oder OMNIA Architectura Serie.

**Ultraflat- Dusche** – 90 x 90 cm mit Acrylwanne, Rund-Duschwand 900 x 1910 mm silber ESG transparent Provex Vario mit Drehtür o.ä., gemäß Eingabeplan.

Armaturen – Hans Grohe, Serie Metropol E, Tallis, UP.

Accessoires (Zubehör) Bad / Gäste-WC lt. Kundeninfomappe R&F.

Sonderwünsche der Wohnungskäufer werden bei den sanitären Einrichtungsgegenständen berücksichtigt.

# Baubeschreibung

## Heizung

Als Heizung wird im Kellergeschoss eine durch Außenfühler gesteuerte zentrale Grundwasserwärmepumpe mit Warmwasserversorgung installiert. Die Wohnräume haben einzelraumgeregelte Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich ein beheizbarer Handtuchhalter.

## Müllbeseitigung

An geeigneten Stellen werden Plätze für Mülltonnen (im Container) nach kommunaler Vorschrift vorgesehen.

## Außenanlagen und Tiefgarage

Terrassen mit Terrassenplatten auf Kiesbett mit Frostschutz. Humus rohplaniert.

Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen Wasseranschluss zur Gartenbewässerung.

Ein Tiefgaragenstellplatz je Wohnung ist zu erwerben. Zufahrtwege werden gepflastert. TG-Boden in Stahlbetonausführung.

## Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude

Zur Verfügung stehen Briefkasten-, Sprech- und Klingelanlage am Hauseingang. Zentrale Schließanlage.

## Sonderwünsche

Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen können nach Absprache mit dem Bauträger individuell ausgeführt werden.

## Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – 5 Jahre.

## Sonstiges

Die in den Zeichnungen dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und im Kaufpreis nicht erhalten.

Die 3D-Grundrisse und 3D-Visualisierungen sind nicht Bestandteil des Vertrages. Sie dienen ausschließlich als Beispiele zur Wohnungsgestaltung. Daher können Abweichungen zwischen 3D-Bildern und Eingabeplänen bestehen.

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge bauaufsichtlicher Vorschriften und DIN-Normen, bautechnischer Gründe und Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung, soweit sie durch gleichwertige Materialien ersetzt werden, vorbehalten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe – wie Kriechen und Schwinden – entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **21.05.2025**

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000498249

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bgm.-Miehle-Str. 65/G.-Stresemann-Str. 121, 86199 Augsburg		
Gebäudeteil	Haus A und B		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4.059,9 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: Wärmepumpe	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

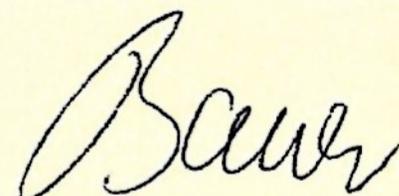
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Bauer Architekten GmbH  
Alois Bauer  
Schäfflerberg 8  
86415 Mering

22.05.2015  
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 <sup>4</sup> 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

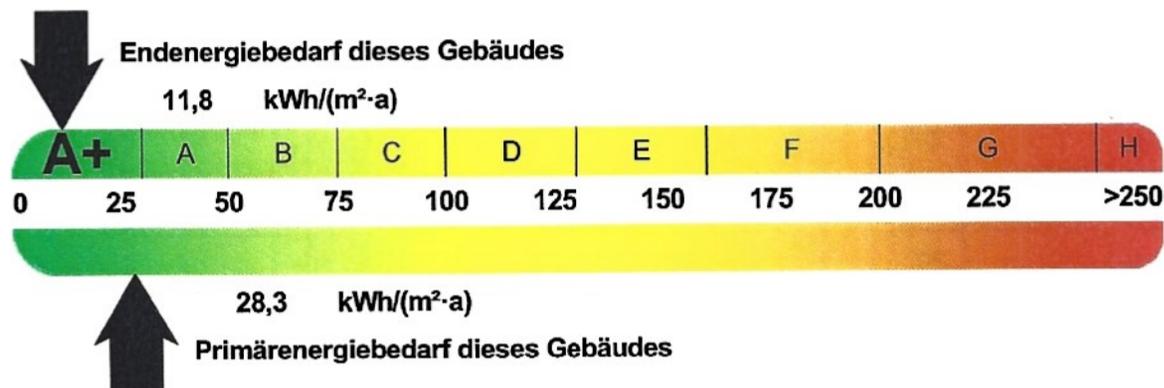
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000498249

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 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

11,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 100,0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

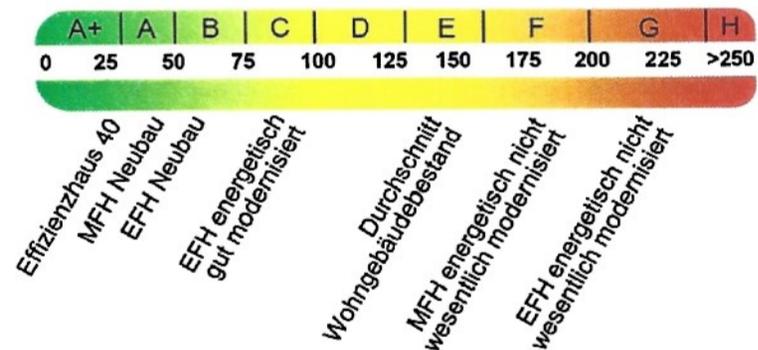
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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><sup>1</sup>: 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

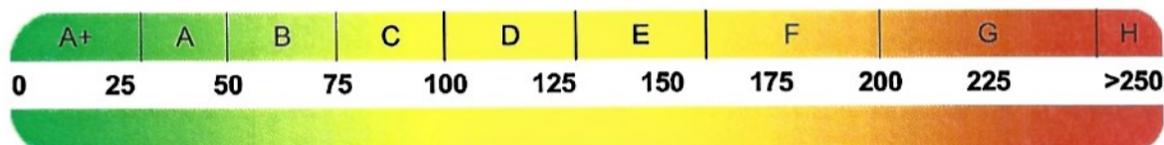
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000498249

3

## Energieverbrauch



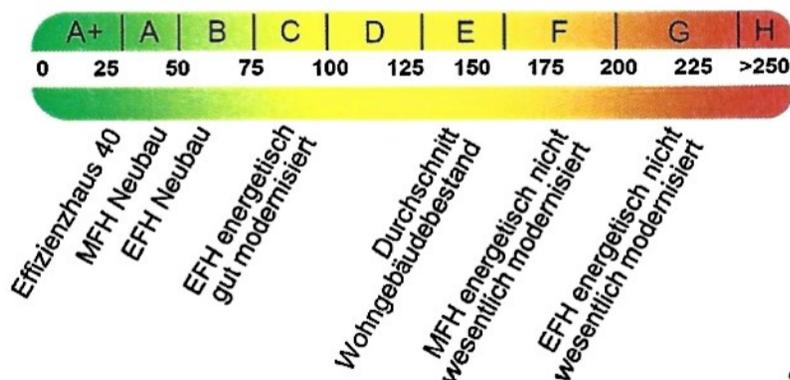
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## 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.

<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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000498249

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:

Bauer Architekten GmbH, Alois Bauer  
Schäfflerberg 8, 86415 Mering

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 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 Wärmegewinne 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 CO<sup>2</sup>-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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises