

# Exposé

## Wohnung in Kolbermoor Helle 3 Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-291814

### Wohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Silvio Werner  
Telefon: 0179 5029025  
Mobil: 0179 5029025

Albert-Schalper-Str. 7  
83059 Kolbermoor  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive, ca. 76 Quadratmeter große 3 - Zimmerwohnung im 1. OG befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten am südlichen Stadtrand von Kolbermoor. Die Wohneinheiten sind durch zwei Zugänge geteilt. Die Wohnung befindet sich im vorderen Teil des Gebäudes, wo sich 6 Wohneinheiten befinden. Sieben der insgesamt neun Wohneinheiten werden vom jeweiligen Eigentümer selbst bewohnt. Das Anwesen wurde 1971 erbaut und die letzten Jahre umfangreich saniert. Folgende Sanierungen wurden von der Gemeinschaft durchgeführt:

- 2005 Dach Neueindeckung
- 2018 alle Hauptleitungen des Wasser- und Abwassers saniert
- 2020 Fassade und die Balkonbrüstungen saniert
- 2022 Elektroinstallation komplett saniert
- 2023 Treppenhäuser renoviert

Durch diese Maßnahmen ist das Gebäude auf Stand der Technik für die nächsten Jahre.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und hat keinen Renovierungsstau. Im Zuge der Sanierungen wurde unter anderem das Bad 2018 saniert. Das Besondere am Anwesen ist, dass es keine gemeinschaftliche Heizungsanlage gibt. Hier agiert jede Wohneinheit eigenverantwortlich. In der Wohnung ist die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung auf Elektrobasis umgesetzt. Dadurch ist der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbaren Energien möglich. Dank intelligenter Regelung heizen Elektroheizungen bedarfsgerecht und energieeffizient. Dies wird in der Wohnung umgesetzt durch Elektrowandheizkörper und in Teilbereichen durch eine Elektrofußbodenheizung, die annähernd wartungsfrei und bei Bedarf kostengünstig zu erneuern sind. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein gemütlicher Kaminofen zur Verfügung.

Zur Wohnung sind im Sondernutzungsrecht eine Einzelgarage (15.000 €), Kellerabteil sowie ein Abteil im Gartenhaus zur alleinigen Nutzung verankert und im ausgewiesenen Preis inkludiert. Weiterhin ist es möglich die gemeinschaftliche Grünfläche und den vorhandenen Grillplatz auf dem Grundstück zu nutzen.

Die Wohnung wird derzeit noch von unserem langjährigen Mieter bewohnt, der zum 31.01.2025 auszieht (gegebenenfalls auch früher). Aufgrund der guten Lage der Wohnung würde sich die Wohnung bei Bedarf auch weiterhin sehr gut vermieten lassen.

Die Wohnung hält 132,71 / 1000 Miteigentumsanteile. Abrechnungen werden zum größten Teil über Miteigentumsanteile berechnet andere Positionen wie z.B. Müll oder Hausmeister werden über Personenanzahl oder Einheit berechnet. Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung (3 Personenhaushalt) inklusive Instandhaltungsrücklagen 200,00 € pro Monat.

## Ausstattung

Die helle Wohnung besteht weiter aus:

- großzügige Küche mit Einbauküche
- modernes Bad mit Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss, Fliesen in Holzoptik
- Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, Kaminofen und einem einladenden ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Süd Ausrichtung und Bergblick
- Großzügiges helles Schlafzimmer
- Zusätzliches Zimmer, ideal verwendbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

Die Zimmer sind praktisch geschnitten und hell. Die Böden sind überwiegend gefliest oder mit Parkett belegt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Wohnen im Rosenheimer Land, zwischen München und Salzburg. Die Stadt Kolbermoor mit 20 000 Einwohnern wurde 1860 um eine Baumwollspinnerei herum gegründet und hat den Charme einer Kleinstadt bewahrt. Dennoch ist Kolbermoor modern und aufstrebend. Vor Ort und durch die Nähe zu Rosenheim und dem Kurort Bad Aibling bietet Kolbermoor eine ausgezeichnete Infrastruktur und in der Stadt und im Umland einen unvergleichlichen Freizeitwert.

Die modernen Stadt zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Profitieren Sie von einer intakten und vielfältigen Infrastruktur, einem Umland mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten, guter Auto- und Zuganbindung an Rosenheim, München und Salzburg. Nach kurzen Fahrten erreichen Sie Chiemsee, Tegernsee und Schliersee und die deutschen und österreichischen Wander- und Skigebiete.

Kolbermoor bietet eine Menge Angebote für Jung und Alt wie Kindergärten, Schulen, Kinder-, Jugend-, Senioren- und Behinderteneinrichtungen, Schwimmbad, eine Stadtbücherei und Veranstaltungen, darüber hinaus Kunst, Kultur und Vereinsleben. In großer Auswahl finden Sie in Kolbermoor Ärzte, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe. Vieles ist mit dem innerstädtischen Bürgerbus oder dem Linienbus erreichbar. Rad- und Wanderwege, Badeseen, Moorlandschaften sowie die renaturierte Mangfall mit verschwiegenen Buchten garantieren aktive oder erholsame Freizeit.

Die angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand von Kolbermoor.

Der ca. 1500 m entfernte Bahnhof Kolbermoor ist mit dem Fahrrad in ca. 8 min zu erreichen. Zur nächstgelegenen Bushaltestelle, die sich unmittelbar in der Nähe der Wohnung befindet, benötigt man fußläufig nur ca. 1 Minute. Die Autobahn A8 München-Salzburg, Auffahrt Kolbermoor ist ebenfalls in weniger als 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht Whg.



Außenansicht Whg



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon SÜD

# Exposé - Galerie



Balkon SÜD



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Außenansicht West



Außenansicht SÜD

# Exposé - Galerie



Außen SÜD



Gemeinschaftsgarten



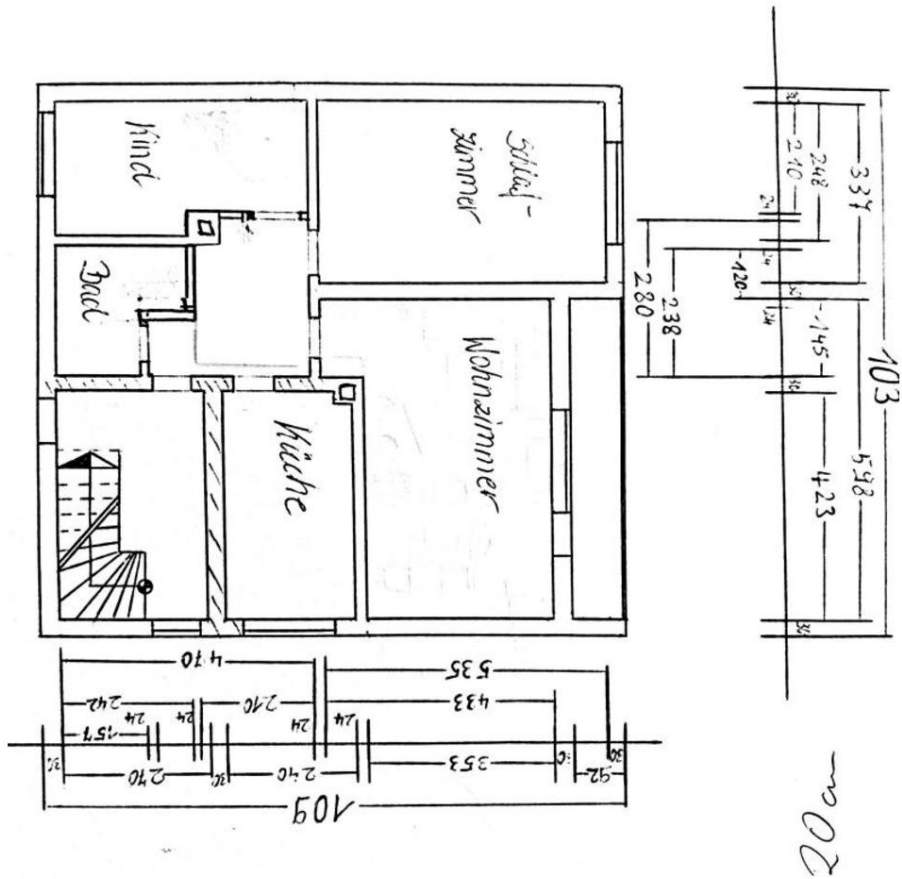
# Exposé - Galerie



Abt. Lagerraum



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Exposee
2. Energieausweis

# 3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

Scout-ID: 141419667

## Ihr Ansprechpartner:

Herr Silvio Werner

E-Mail: [kontakt@hausverwalter-werner.de](mailto:kontakt@hausverwalter-werner.de)

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	86,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	01.02.2025
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	200,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	804,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	15.000,00 EUR



## 3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

#### Die Wohnung

Die attraktive, ca. 76 Quadratmeter große 3 - Zimmerwohnung im 1. OG befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten am südlichen Stadtrand von Kolbermoor. Die Wohneinheiten sind durch zwei Zugänge geteilt. Die Wohnung befindet sich im vorderen Teil des Gebäudes, wo sich 6 Wohneinheiten befinden. Sieben der insgesamt neun Wohneinheiten werden vom jeweiligen Eigentümer selbst bewohnt. Das Anwesen wurde 1971 erbaut und die letzten Jahre umfangreich saniert. Folgende Sanierungen wurden von der Gemeinschaft durchgeführt:

- 2005 Dach Neueindeckung
- 2018 alle Hauptleitungen des Wasser- und Abwassers saniert
- 2020 Fassade und die Balkonbrüstungen saniert
- 2022 Elektroinstallation komplett saniert
- 2023 Treppenhäuser renoviert

Durch diese Maßnahmen ist das Gebäude auf Stand der Technik für die nächsten Jahre.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und hat keinen Renovierungsstau. Im Zuge der Sanierungen wurde unter anderem das Bad 2018 saniert. Das Besondere am Anwesen ist, dass es keine gemeinschaftliche Heizungsanlage gibt. Hier agiert jede Wohneinheit eigenverantwortlich. In der Wohnung ist die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung auf Elektrobasis umgesetzt. Dadurch ist der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbaren Energien möglich. Dank intelligenter Regelung heizen Elektroheizungen bedarfsgerecht und energieeffizient. Dies wird in der Wohnung umgesetzt durch Elektrowandheizkörper und in Teilbereichen durch eine Elektrofußbodenheizung, die annähernd wartungsfrei und bei Bedarf kostengünstig zu erneuern sind. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein gemütlicher Kaminofen zur Verfügung. Zur Wohnung sind im Sondernutzungsrecht eine Einzelgarage (15.000 €), Kellerabteil sowie ein Abteil im Gartenhaus zur alleinigen Nutzung verankert und im ausgewiesenen Preis inkludiert. Weiterhin ist es möglich die gemeinschaftliche Grünfläche und den vorhandenen Grillplatz auf dem Grundstück zu nutzen.

Die Wohnung wird derzeit noch von unserem langjährigen Mieter bewohnt, der zum 31.01.2025 auszieht (gegebenenfalls auch früher). Aufgrund der guten Lage der Wohnung würde sich die Wohnung bei Bedarf auch weiterhin sehr gut vermieten lassen. Die Wohnung hält 132,71 / 1000 Miteigentumsanteile.

Abrechnungen werden zum größten Teil über Miteigentumsanteile berechnet andere Positionen wie z.B. Müll oder Hausmeister werden über Personenanzahl oder Einheit berechnet. Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung (3 Personenhaushalt) inklusive Instandhaltungsrücklagen 200,00 € pro Monat.

### Ausstattung:

Die helle Wohnung besteht weiter aus:  
-großzügige Küche mit Einbauküche  
-modernes Bad mit Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss, Fliesen in Holzoptik  
-Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, Kaminofen und einem

einladenden ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Süd Ausrichtung und Bergblick

-Großzügiges helles Schlafzimmer

-Zusätzliches Zimmer, ideal verwendbar als Kinder-,Arbeits- oder Gästezimmer

Die Zimmer sind praktisch geschnitten und hell. Die Böden sind überwiegend gefliest oder mit Parkett belegt.

### Lage:

Wohnen im Rosenheimer Land, zwischen München und Salzburg. Die Stadt Kolbermoor mit 20 000 Einwohnern wurde 1860 um eine Baumwollspinnerei herum gegründet und hat den Charme einer Kleinstadt bewahrt. Dennoch ist Kolbermoor modern und aufstrebend. Vor Ort und durch die Nähe zu Rosenheim und dem Kurort Bad Aibling bietet Kolbermoor eine ausgezeichnete Infrastruktur und in der Stadt und im Umland einen unvergleichlichen Freizeitwert.

Die modernen Stadt zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Profitieren Sie von einer intakten und vielfältigen Infrastruktur, einem Umland mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten, guter Auto- und Zuganbindung an Rosenheim, München und Salzburg. Nach kurzen Fahrten erreichen Sie Chiemsee, Tegernsee und Schliersee und die deutschen und österreichischen Wander- und Skigebiete.

Kolbermoor bietet eine Menge Angebote für Jung und Alt wie Kindergärten, Schulen, Kinder-, Jugend-, Senioren- und Behinderteneinrichtungen, Schwimmbad, eine Stadtbücherei und Veranstaltungen, darüber hinaus Kunst, Kultur und Vereinsleben. In großer Auswahl finden Sie in Kolbermoor Ärzte, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe. Vieles ist mit dem innerstädtischen Bürgerbus oder dem Linienbus erreichbar. Rad- und Wanderwege, Badeseen, Moorlandschaften sowie die renaturierte Mangfall mit verschwiegenen Buchten garantieren aktive oder erholsame Freizeit.

Die angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand von Kolbermoor.

Der ca. 1500 m entfernte Bahnhof Kolbermoor ist mit dem Fahrrad in ca. 8 min zu erreichen. Zur nächstgelegenen Bushaltestelle, die sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet, benötigt man fußläufig nur ca. 1 Minute. Die Autobahn A8 München-Salzburg, Auffahrt Kolbermoor ist ebenfalls in weniger als 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### Sonstiges:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich einen Eindruck von der Immobilie vor Ort zu machen.

## 3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Screenshot\_20240212\_120610\_Wha



Screenshot\_20240212\_120617\_Wha



Screenshot\_20240212\_120621\_Wha



IMG-20240218-WA0005



## 3 Zimmer-Wohnung

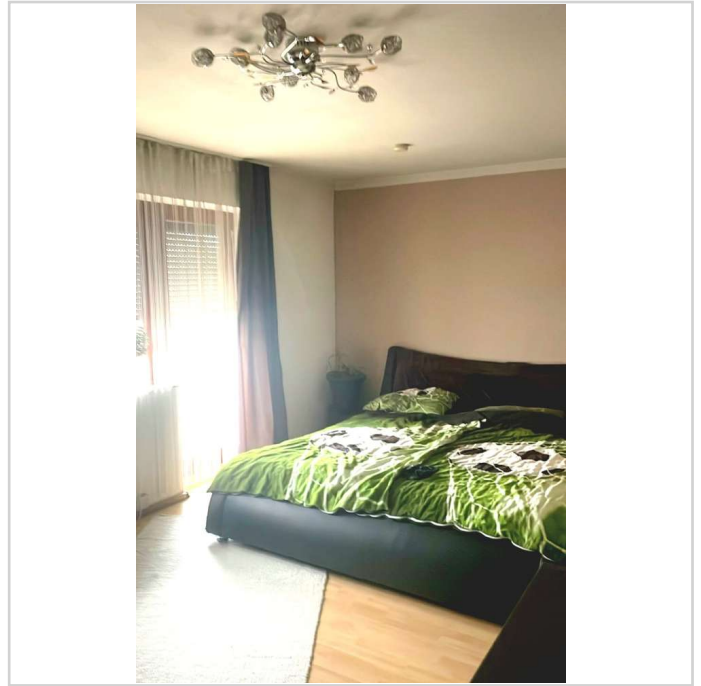


83059 Kolbermoor

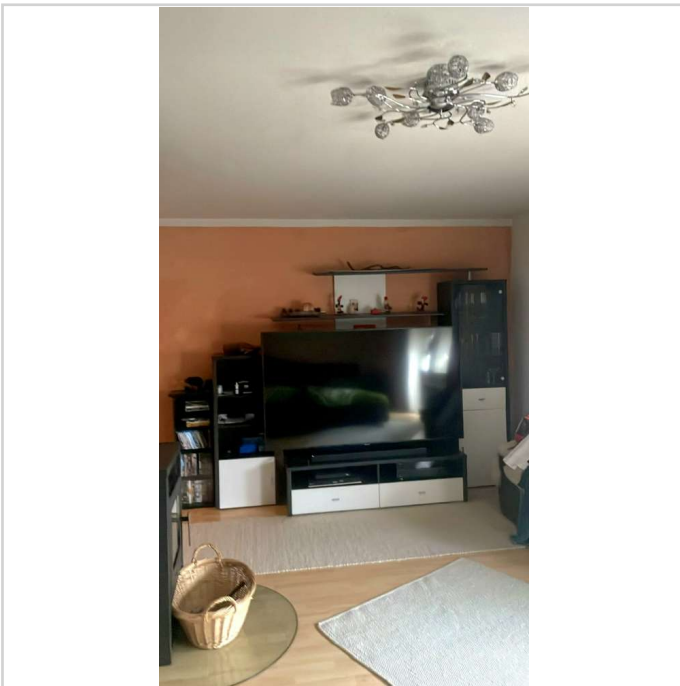
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



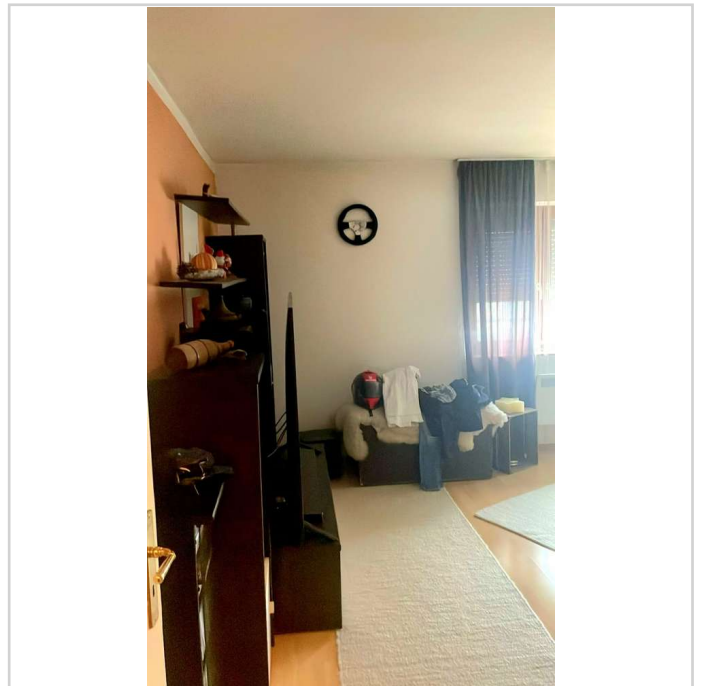
IMG-20240218-WA0004



Wohnzimmer



Wohnzimmer



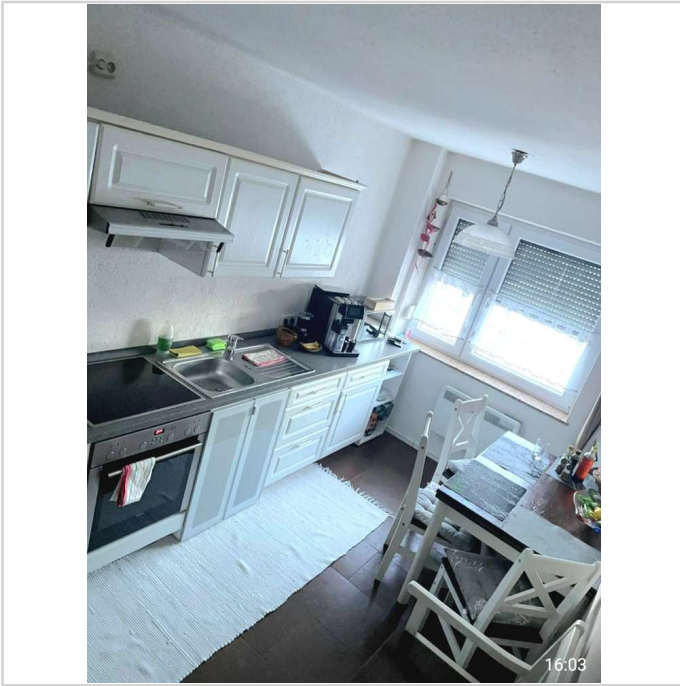
Wohnzimmer

## 3 Zimmer-Wohnung

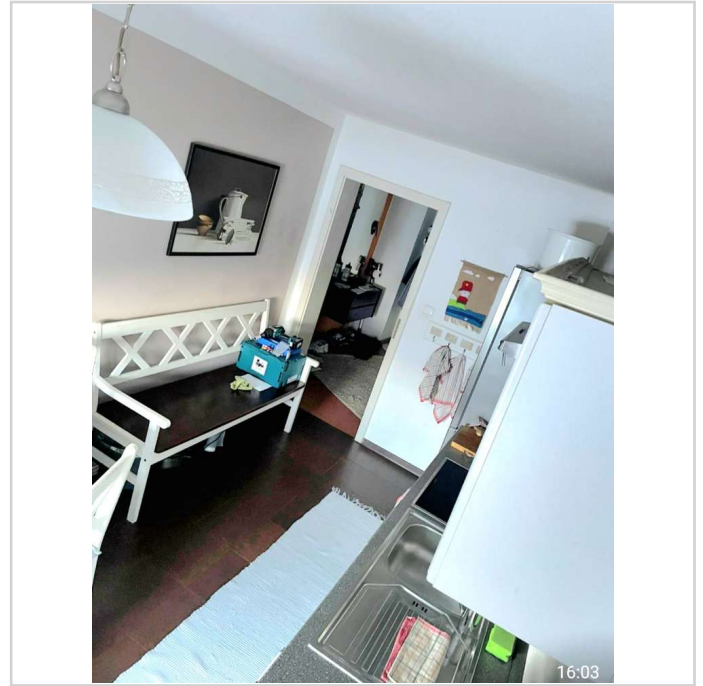


83059 Kolbermoor

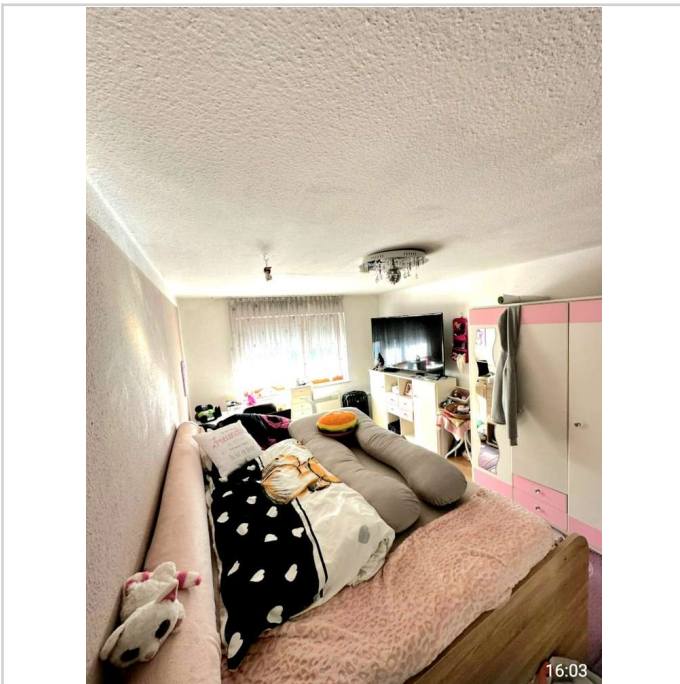
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



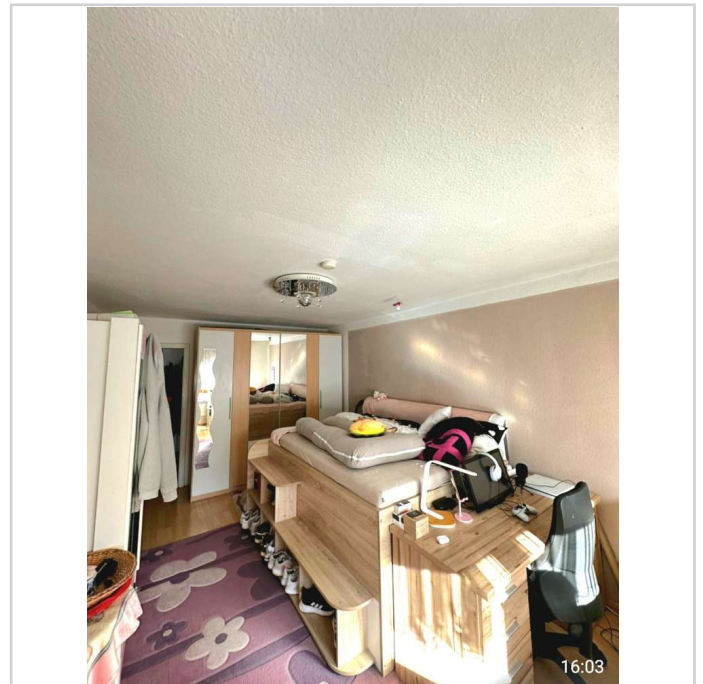
Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer

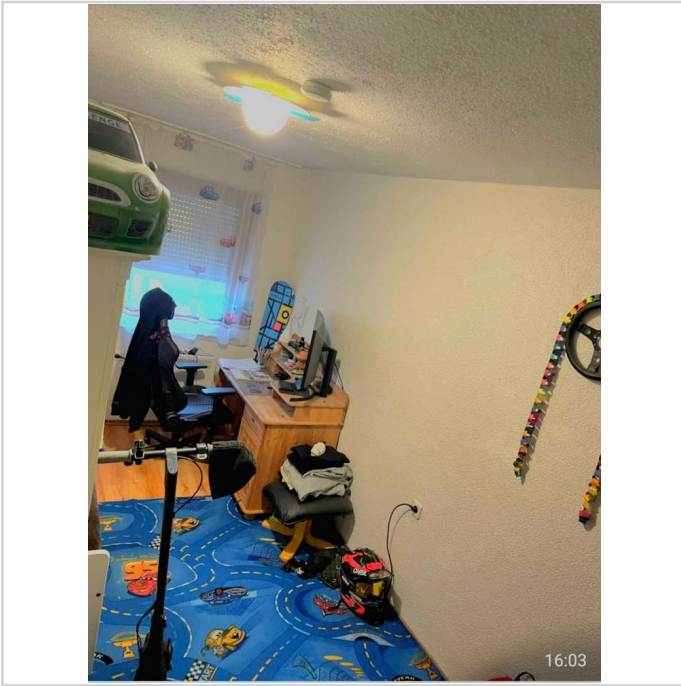


# 3 Zimmer-Wohnung

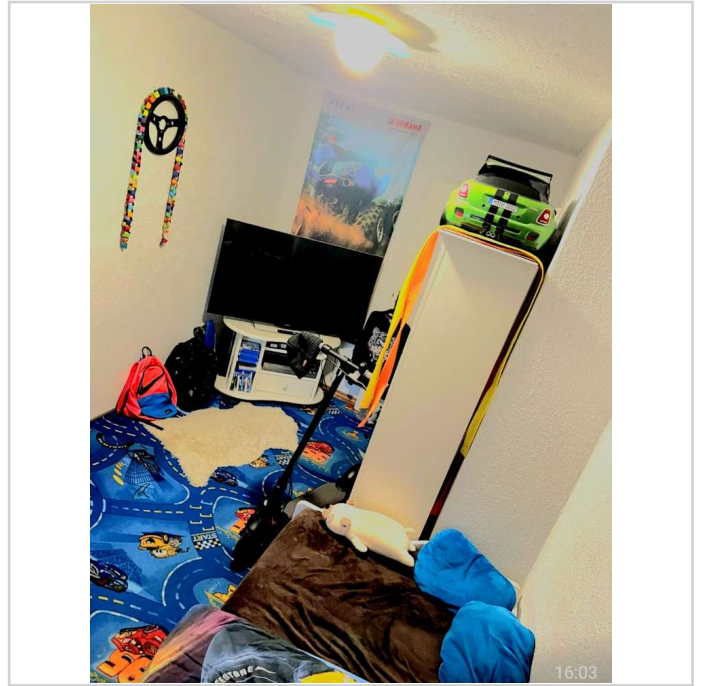


83059 Kolbermoor

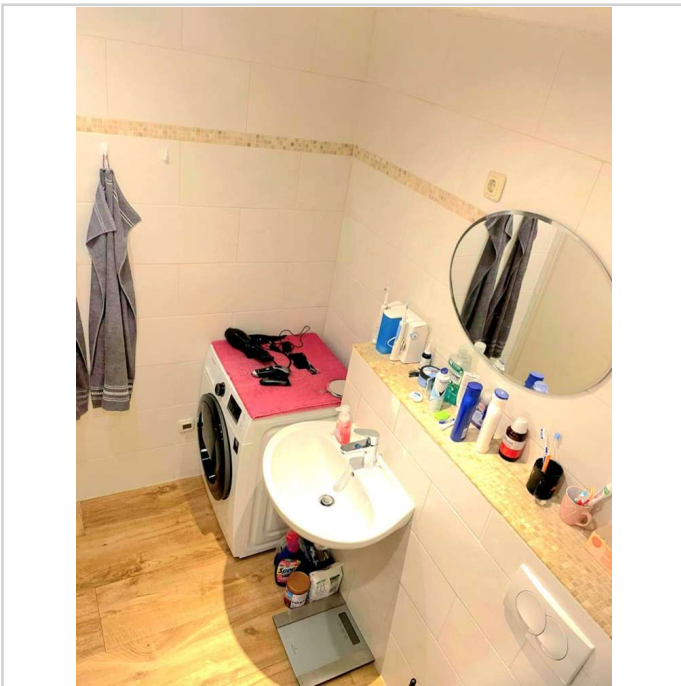
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



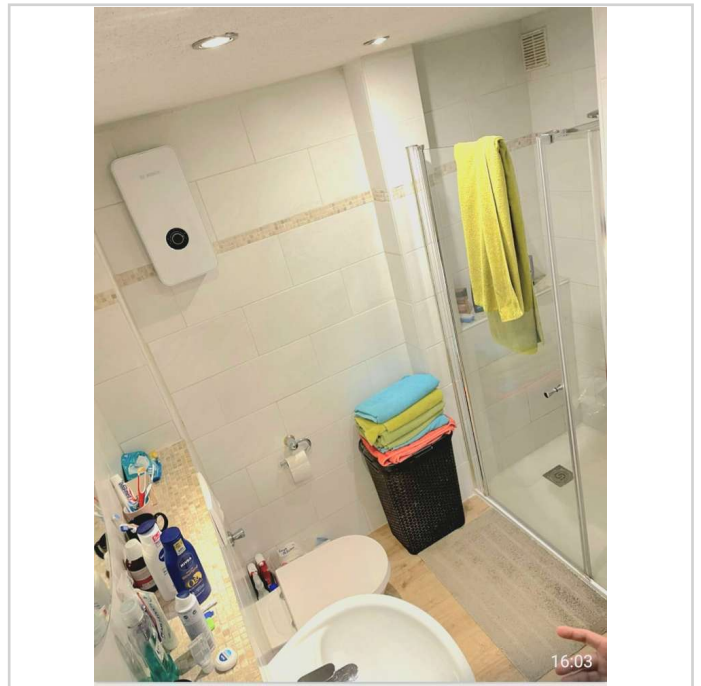
Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad



Bad

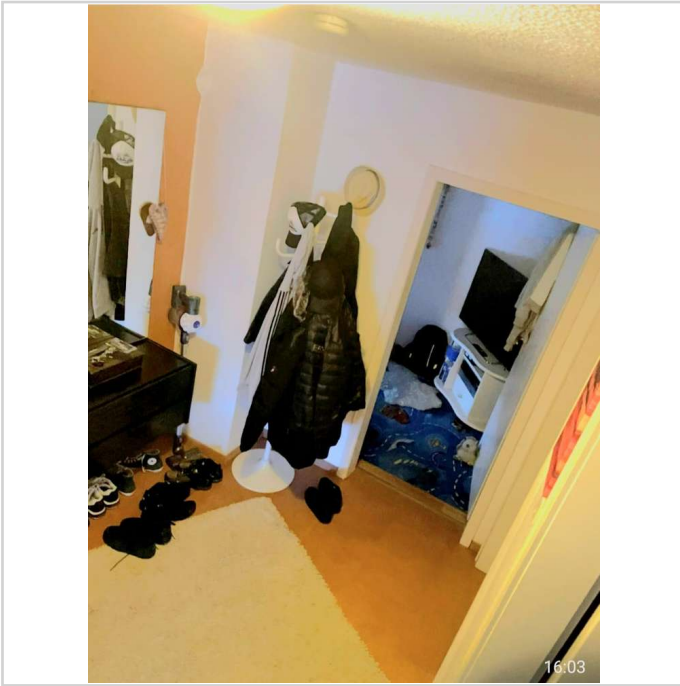


## 3 Zimmer-Wohnung

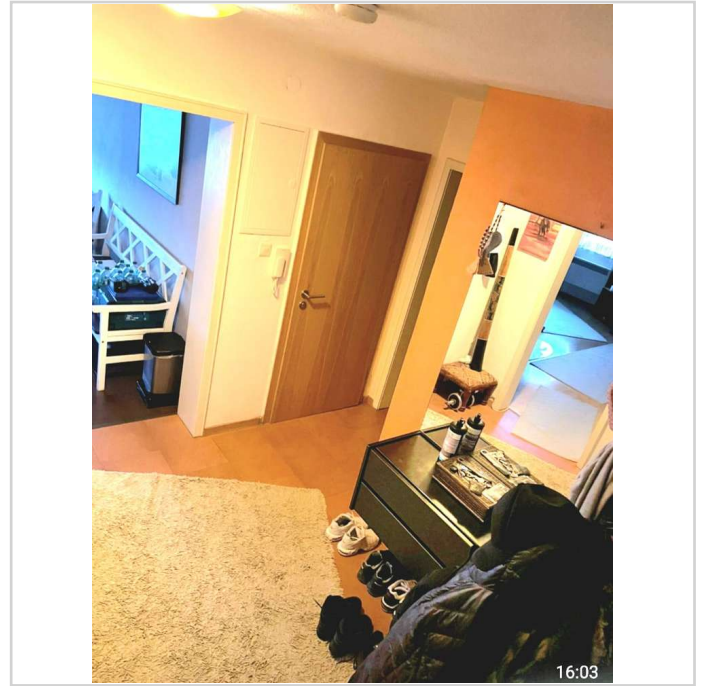


83059 Kolbermoor

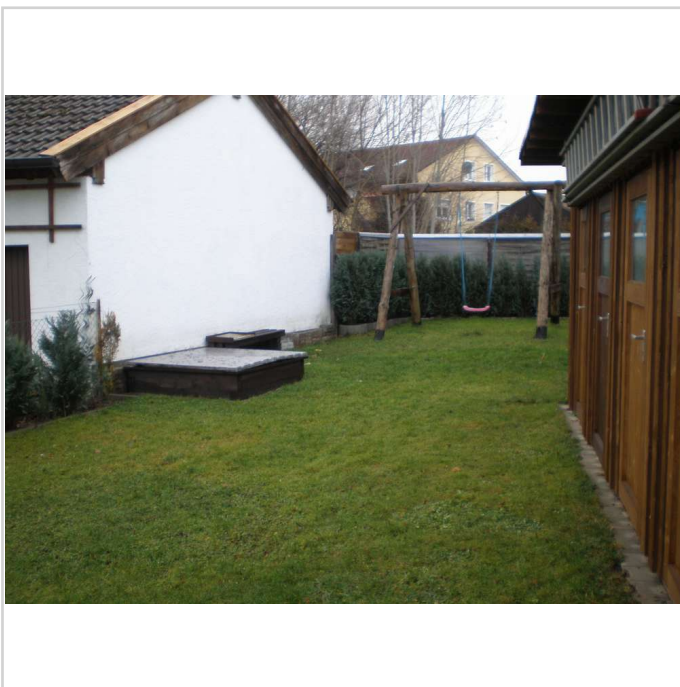
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Flur



Flur



Gartenfläche



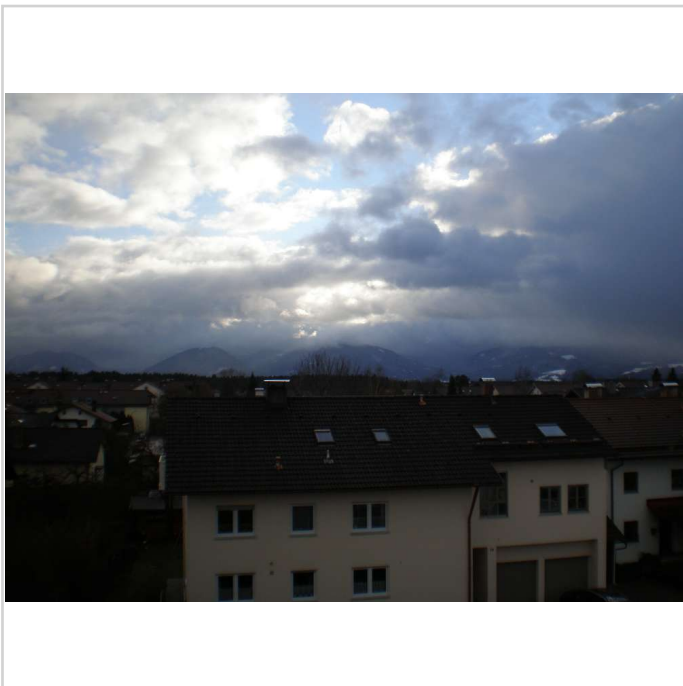
Abteil Lagerraum

## 3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Ausblick Balkon

## 3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR






# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 19.05.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Albert - Schalper - Str. 7, 83059 Kolbermoor	
Gebäudeteil	-	
Baujahr Gebäude	1970	
Baujahr Anlagetechnik	1970	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	779 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**)

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf der **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf der **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 dazu gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Wolfgang Hoffmann  
DEKRA REE GmbH  
Albanistraße 11, 81541 München

Datum: 19.05.2008

Unterschrift des Ausstellers



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

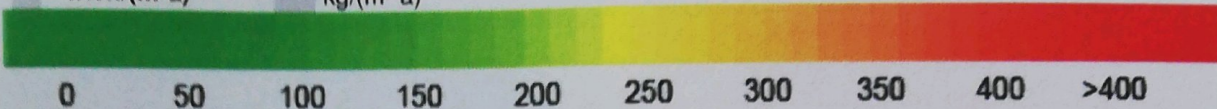
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

Endenergiebedarf  $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  CO<sub>2</sub> - Emissionen <sup>1)</sup>  
 $\text{kg}/(\text{m}^2 \text{ a})$



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")  
 $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

### Nachweis der Einhaltung des §3 oder §9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert   $\text{kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$

EnEV-Anforderungswert   $\text{kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H_T'$    $\text{W}/(\text{m}^2 \text{ K})$

EnEV-Anforderungswert  $H_T'$    $\text{W}/(\text{m}^2 \text{ K})$

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$ für			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

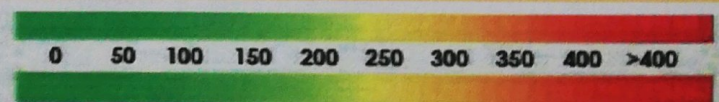
- Heizung                       Warmwasser  
 Lüftung                         Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung             Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus  
 MFH Neubau  
 EFH Neubau  
 EFH energetisch gut modernisiert  
 Durchschnitt Wohngebäude  
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung




# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

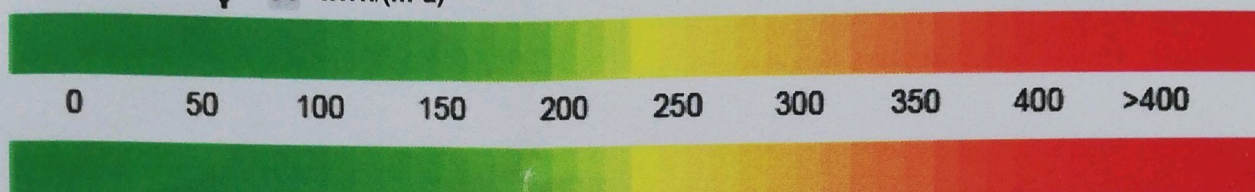
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert


 Dieses Gebäude:  
 64 kWh/(m<sup>2</sup>a)



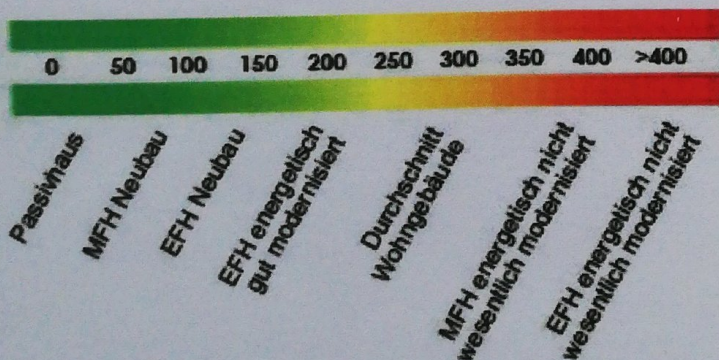
Energieverbrauch für Warmwasser:

- enthalten  
 nicht enthalten

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Strom	2005-01-01	2005-12-31	48735	0	0.83	54.6	0.0	54.6
Holz (lufttrocken)	2005-01-01	2005-12-31	4420	0	0.83	5.0	0.0	5.0
Strom	2006-01-01	2006-12-31	48735	0	0.90	59.2	0.0	59.2
Holz (lufttrocken)	2006-01-01	2006-12-31	4420	0	0.90	5.4	0.0	5.4
Strom	2007-01-01	2007-12-31	48735	0	0.93	61.2	0.0	61.2
Holz (lufttrocken)	2007-01-01	2007-12-31	4420	0	0.93	5.6	0.0	5.6
Durchschnitt								63.6

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup> \* a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### 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 -nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T'$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der gemessene Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



# Modernisierungsempfehlungen zum ENERGIEAUSWEIS

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Gebäude

Adresse	Albert - Schalper - Str. 7, 83059 Kolbermoor	Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
---------	--	-----------------------------------	------------------

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich  sind nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
	<b>Gebäudehülle</b>	Austausch der Fenster durch Wärmeschutzverglasung
	<b>Anlagentechnik</b>	Modernisierung der Heizungsanlage durch Brennwerttechnik
		Einbau einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung
		Verbesserung der Wärmedämmung der Verteilleitungen der Anlage zur Warmwasserbereitung

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

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 1
Modernisierung gemäß nummern	-----		
Primärenergiebedarf kWh/(m²a)	-----		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand[%]	-----		
Endenergiebedarf kWh/(m²a)	-----		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand[%]	-----		
CO <sub>2</sub> Emissionen [kg(m²a)]	-----		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand[%]	-----		

Aussteller

Wolfgang Hoffmann  
DEKRA REE GmbH  
Albanistraße 11, 81541 München

Datum: 19.05.2008

Unterschrift des Ausstellers