

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Provisionsfrei! Stilvolle, ruhige und vollständig renovierte 2-Zi Wohnung im Herzen von Obermenzing**



Objekt-Nr. **OM-306678**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Cihanger Altunkaynak  
Telefon: 0163 3908976

81247 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	365 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese exquisite 2-Zimmer-Wohnung in einer begehrten Lage von Obermenzing vorstellen zu dürfen. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1970 und wurde umfassend modernisiert. Hier einige Details zu diesem attraktiven Objekt:

Wohnungseigenschaften:

Großzügiger Wohn-/Essbereich & offene Küche:

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft eine moderne Wohnatmosphäre.

Ruhiges Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet genügend Raum für Erholung und Entspannung.

Fenster mit Rolläden:

Sämtliche Fenster sind mit Rolläden ausgestattet, was eine individuelle Lichtregulierung und Privatsphäre ermöglicht.

Diele mit guten Abstellmöglichkeiten:

Die geräumige Diele bietet praktische Abstellmöglichkeiten und sorgt für Ordnung im Eingangsbereich.

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss:

Ein Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine erleichtert den Alltag und schafft zusätzlichen Stauraum.

Luxus Bad:

Das moderne Badezimmer lässt keine Wünsche offen und bietet folgende hochwertige Ausstattung:

Großformatige Fliesen (60x120)

Einbauarmaturen und Regendusche von Hans Grohe

Toilette mit Dusch-WC Funktion

Einbau-Spiegelschrank

Waschtisch mit Unterschrank

Neuer Designfußboden in Eicheoptik:

Der Designfußboden in Eicheoptik verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre.

Erneuerte Innentüren und Beschläge:

Alle Innentüren sowie die Beschläge wurden erneuert und passen perfekt zum modernen Stil der Wohnung.

Komplett erneuerte Elektrik:

Die gesamte Elektrik der Wohnung wurde auf den neuesten Stand gebracht und bietet somit Sicherheit und Komfort.

Erneuerte Heizkörper:

Alle Heizkörper wurden ausgetauscht, was eine effiziente Wärmeverteilung gewährleistet.

Neu gestrichene Wände und Decken:

Die Wände und Decken wurden frisch gestrichen und verleihen der Wohnung ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Großzügiges Kellerabteil:

Ein Kellerabteil mit einer Fläche von 12 qm bietet zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieser attraktiven Wohnung.

[https://youtu.be/aK9X\\_Y-3PP8](https://youtu.be/aK9X_Y-3PP8) (Video 3D Visualisierung mit Möblierungsvorschlag)

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohngefühl in einer der besten Lagen von Obermenzing. Das Gebäude aus dem Jahr 1970 wurde umfassend renoviert und modernisiert, sodass es heutigen Wohnansprüchen voll gerecht wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses besonderen Objekts.

## Ausstattung

- Großzügiger Wohn-/Essbereich & offene Küche
- Ruhiges Schlafzimmer
- Fenster mit Rolläden
- Diele mit guten Abstellmöglichkeiten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Luxus Bad mit folgender Ausstattung:

Großes Fliesenformat 60x120

Einbauarmaturen und Regendusche von Hans Grohe.

Dusch-WC

Einbau Spiegelschrank

Waschtisch mit Unterschrank

- neuer Designfußboden in Eicheoptik
- Innentüren und die Beschläge wurde erneuert
- Komplette Elektrik erneuert
- Heizkörper erneuert
- Wände und Decken neu gestrichen
- Großzügiges Kellerabteil mit 12 qm

<https://youtu.be/roGXyMDC4NA> (Video 3D Visualisierung mit Möblierungsvorschlag)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

[https://youtu.be/aK9X\\_Y-3PP8](https://youtu.be/aK9X_Y-3PP8)

(Video 3D Visualisierung mit Möblierungsvorschlag)

Das Hausgeld beläuft sich auf derzeit 365,00 € im Monat. Sie können die Immobilie provisionsfrei erwerben und ist ab sofort verfügbar.

#### Impressum

TFM Real Estate GmbH

Drygalski-Allee 33c

81477 München

Tel: 0163 3908976

E-Mail: info@tfm-real-estate.de

TFM Real Estate GmbH

Drygalski-Allee 33C

81477 München

Deutschland

Tel: +49 (0)89 780 725 46

Fax: +49 (0)89 780 725 57

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Cihanger Altunkaynak, Hüseyin Ügür

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 284064

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE361238958

## Lage

Die Wöhlerstraße liegt in einer der charmantesten und grünsten Gegenden Münchens, im Stadtteil Obermenzing, der sich westlich vom Stadtzentrum befindet. Obermenzing ist ein Ort, der die Ruhe und Idylle eines Vorortes mit der praktischen Nähe zum städtischen Leben verbindet.

#### Umgebung und Atmosphäre:

Obermenzing ist bekannt für seine malerischen Villen, gepflegten Gärten und ruhigen Wohnstraßen. Die Architektur in dieser Gegend ist vielseitig, mit einer Mischung aus klassischen und modernen Häusern, die dem Viertel einen eleganten und gleichzeitig einladenden Charakter verleihen. Die Wöhlerstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße, gesäumt von Bäumen und gepflegten Vorgärten, die zu entspannten Spaziergängen einladen.

#### Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent. Die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Obermenzing und Pasing bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Knotenpunkten. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage ideal für Pendler macht, die sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen problemlos erreichen möchten.

#### Infrastruktur und Versorgung:

Die Wöhlerstraße profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Banken und eine Vielzahl von Geschäften, die den täglichen Bedarf decken. Der Pasinger Marienplatz, ein lebendiges Zentrum des Stadtteils, ist ebenfalls nicht weit entfernt und bietet eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Boutiquen. Auch der Pasing Arcaden, eines der größten Einkaufszentren in München, ist gut erreichbar und bietet ein umfangreiches Shopping-Erlebnis.

#### Bildung und Freizeit:

Für Familien ist die Lage ideal, da es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Umgebung gibt. Der Bezirk ist auch für seine hervorragenden Freizeitmöglichkeiten bekannt. Die Nähe zum Schloss Nymphenburg und dem dazugehörigen Park bietet eine herrliche Kulisse für Spaziergänge und kulturelle Erlebnisse. Sportbegeisterte finden zahlreiche Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten, darunter Tennisplätze, Reitvereine und Joggingstrecken entlang der malerischen Würm.

Natur und Erholung:

Obermenzing ist reich an Grünflächen und Natur. Der nahegelegene Pasinger Stadtpark und der Botanische Garten bieten eine Oase der Ruhe und Natur mitten in der Stadt. Hier können Anwohner entspannen, joggen oder ein Picknick genießen. Die Würm, ein kleiner Fluss, schlängelt sich durch den Stadtteil und bietet eine idyllische Kulisse für Spaziergänge oder Fahrradtouren.

Fazit:

Die Wöhlerstraße in Obermenzing ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine ruhige, grüne und doch gut angebundene Umgebung schätzen. Die perfekte Mischung aus städtischer Anbindung, natürlicher Schönheit und einem reichen Kultur- und Freizeitangebot macht diesen Teil Münchens zu einem begehrten Wohnort. Hier findet man eine hohe Lebensqualität, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 Visualisierung



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich Visualisierung



Eingangsbereich, Diele



# Exposé - Galerie



Diele Visualisierung



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Visualisierung1

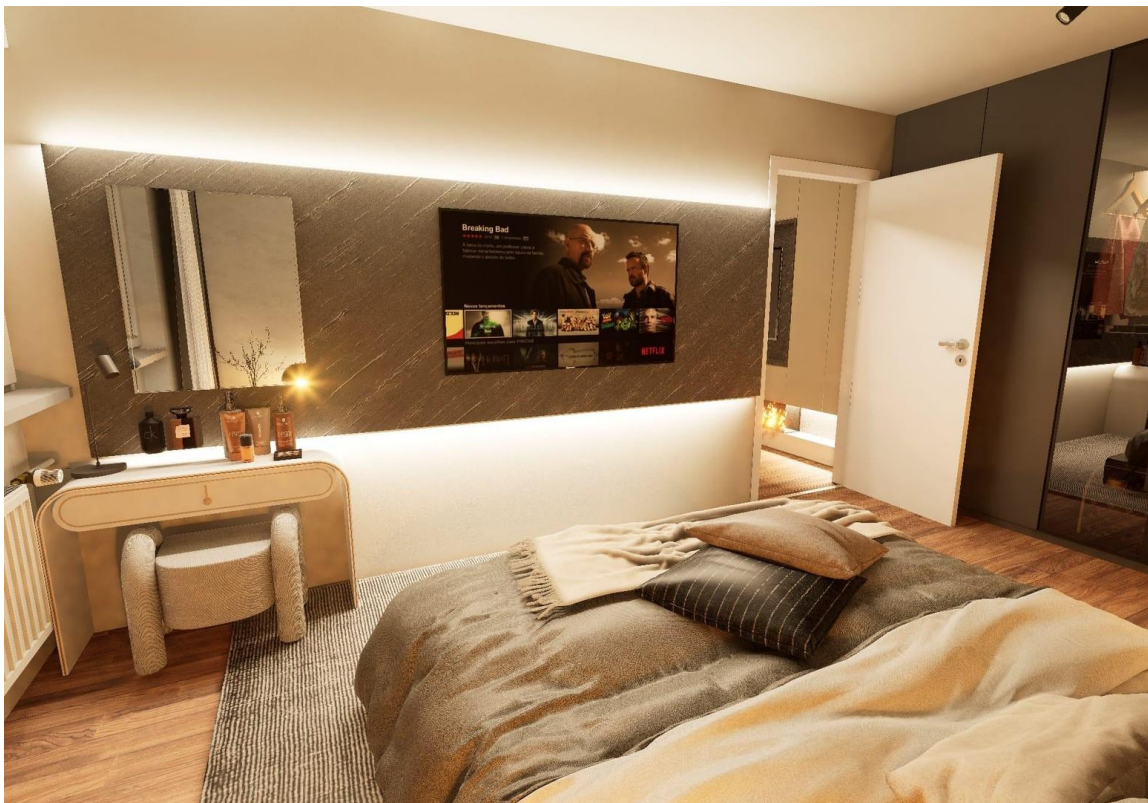


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Visualisierung2



Schlafzimmer Visualisierung3

# Exposé - Galerie



Bad



Objektansicht

# Exposé - Galerie



Außenanlage



3D Grundriss

# Exposé - Galerie

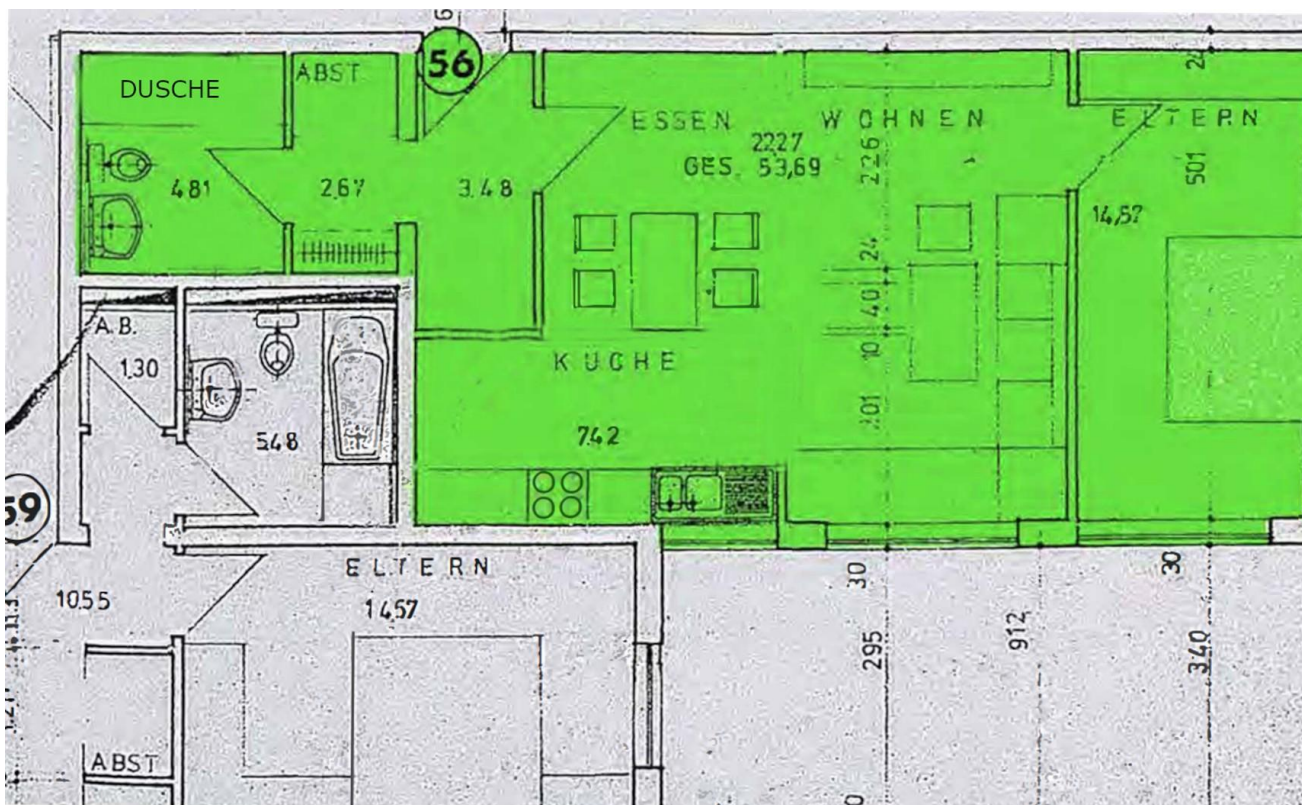


Treppenhaus



3D Visualisierung Video

# Exposé - Grundrisse

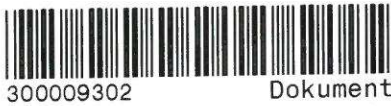


Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

02.05.2028

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001856168

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wöhlerstraße 34, 81247 München		
Gebäudeteil	Wöhlerstraße 34, 81247 München - LG 29522		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000		
Anzahl Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.542,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" 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:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

*J. Ribinski*

03.05.2018  
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 der Registriernummer ist nach deren Eingang 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

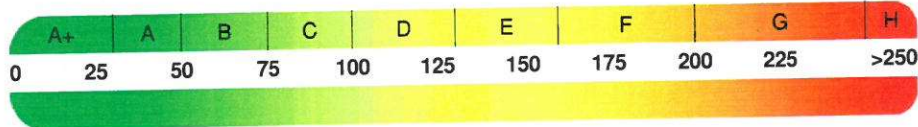
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001856168

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 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><sup>1</sup>

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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[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: Deckungsanteil: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

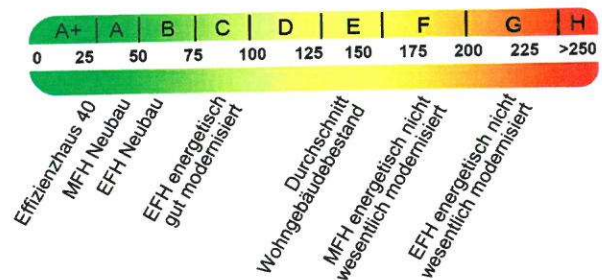
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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><sup>1</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

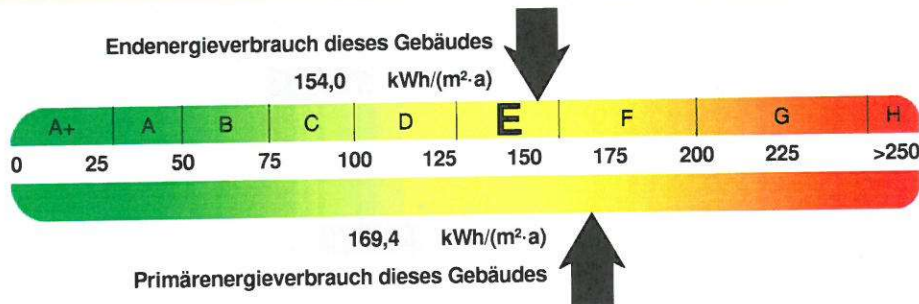
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001856168

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

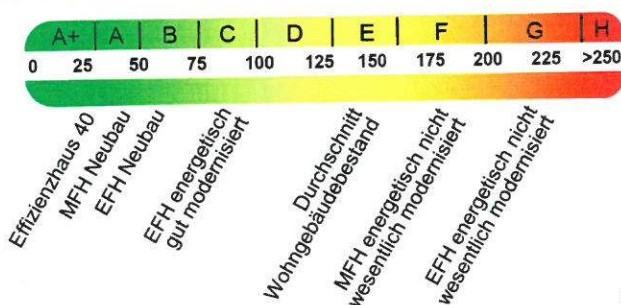
154,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[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						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	679124	164695	514429	1,00
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	33334	6366	26968	1,00

## 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-2018-001856168

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
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschosßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

<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<sub>2</sub>-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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Wöhlerstraße 34  
 PLZ / Ort: 81247 München  
 Gebäudeteil: Wöhlerstraße 34, 81247 München - LG 29522  
 Nutzfläche: 1542,00 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 1285,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 20

#### Energieverbrauch

##### System 1:

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	195005	175680	128472	73,1	47208	26,9
01.01.2016	31.12.2016	269559	242846	180600	74,4	62246	25,6
01.01.2017	31.12.2017	289264	260598	205356	78,8	55241	21,2

##### System 2:

Energieträger: Heizöl  
 Einheit: Liter  
 Energieinhalt: 10,00 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	0	0	0	0,0	0	0,0
01.01.2016	31.12.2016	0	0	0	0,0	0	0,0
01.01.2017	31.12.2017	3333	33334	26968	80,9	6366	19,1

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 81247  
 Ort: München

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

## System 1:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
Kennwert: 146,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## System 2:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
Kennwert: 7,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## Gesamtes Gebäude:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
Kennwert: 154,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)