

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Brannenburg

**2-Familien Haus in Brannenburg. beste Berg - Panorama  
Lage auf 1143 m<sup>2</sup> Grund**



Objekt-Nr. OM-311569

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.230.000 €**

Ansprechpartner:  
Dipl. Ing. Winfried Niebler

83098 Brannenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.143,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwei Familien Wohnhaus getrennte Zugänge

Baujahr 1952

Wohnfläche ca. 211 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca 80m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 1143 m<sup>2</sup>

Zimmer 9

Bäder Tageslicht 2

Heizung Viessmann Öl

## Ausstattung

Sanierungen 2012 :

2Bäder neu

Elektrik Leitungen neu

Außen- Kellerwandisolierung mit Bitumen Abdichtung

SAT Anlage

Ölheizung

Div. Zimmerer Arbeiten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Liebe Interessenten

Als Energieberater habe ich dieses Haus für den Eigentümer durchgerechnet und die Sanierung bewertet. Förder- Anträge sind gestellt

Der Eigentümer - im Internet weniger zuhause - hat mich gebeten ihn beim Verkauf zu unterstützen, was ich gerne im Rahmen meiner Möglichkeiten mache.

Ich denke dass Ihnen die Ersparnis von € 44.000 (=3%) Maklerprovision wichtiger ist als ein hochprofessioneller Maklerprospekt.

Der Objektpreis von € 1.230.000 entspricht etwa dem Grundstückspreis in Bruttobetrag von € 1.100/m<sup>2</sup>.

1143m<sup>2</sup> Grund \* € 1.100 /m<sup>2</sup> = 1.257.300 ! D. h. Sie zahlen weniger als den Grundstückswert und bekommen ein sofort beziehbares Haus in bester Panoramalage vor 12 Jahren teilsaniert geschenkt.

Gerne beantworte ich Ihre Fragen und zeige Ihnen das Anwesen nach Absprache

Mit besten Grüßen

W. Niebler

## **Lage**

Rundum Bergpanorama, nach Süden 500 m freies Wiesengelände

Durch Innen Treppe auch als EFH für eine große Familie nutzbar

Das Gebäude liegt im sog. „privilegierten Außenbereich“ und ist von der regulären Wohn- Bau- Linie nur 25 m entfernt.

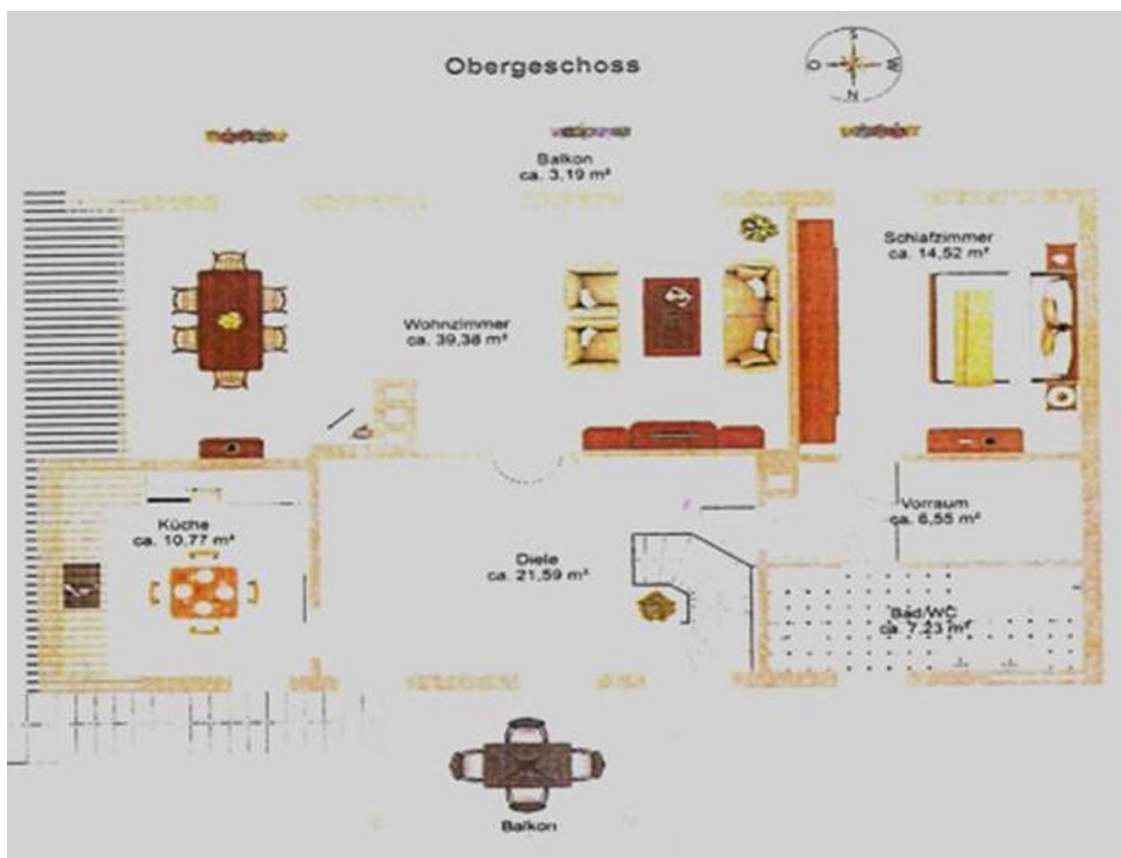
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

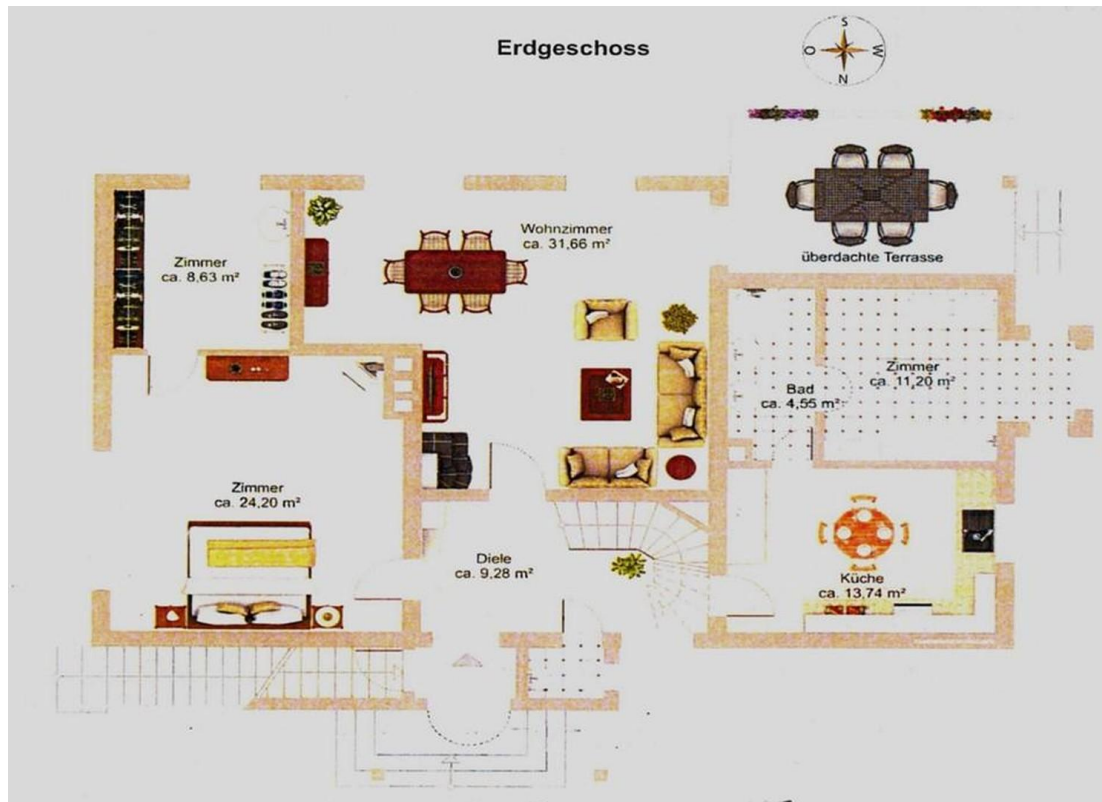
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



EG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Bad EG

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer Zugang Balkon



OG Galerie Zimmer



# Exposé - Galerie



Innenaufgang zu OG Wohnung



Südliche Ortsrandlage



Süd Ansicht



# Exposé - Galerie



Süd Ansicht Winter



360 Grad Panorama, oben NW bis Nord (Schwarzenberg) unten SO bis

360 Grad Panorama



# Exposé - Galerie



NO Ansicht



NW Ansicht



# Exposé - Galerie



SO Ansicht



# Exposé - Anhänge

1. Expose Wiesenweg 12



Wendelsteinstr. 22  
83126 Flintsbach a.Inn

Dipl. Ing. Winfried Niebler  
Telefon +49 8034 7846  
Telefax +49 8034 1452  
[esm-niebler@t-online.de](mailto:esm-niebler@t-online.de)  
[www.esmqc.de](http://www.esmqc.de)

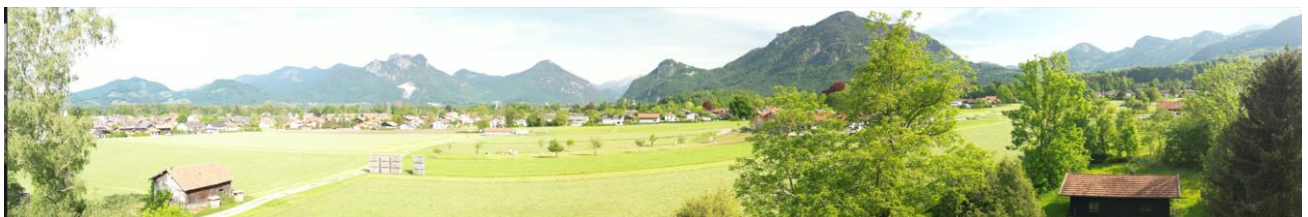
Flintsbach 12.09.2024

## 2-Familien Haus in Brannenburg in bester Berg - Panorama Lage auf 1143 m<sup>2</sup> Grund

Maklerfrei direkt vom Eigentümer Kaufpreisgebote ab € 1.230.000



Abbildung 1 Wiesenweg12 Nord Ansicht



Freier Blick auf Bergpanorama von Ost, Süd bis SW



**Liebe Interessenten,**

Als Energieberater habe ich dieses Haus für den Eigentümer durchgerechnet und die Sanierung bewertet siehe Abb. 25. Förder- Anträge nach KFW 55 EE (bester Neubaustandard für erneuerbare Energien) können gestellt werden

Der Eigentümer - im Internet weniger zuhause - hat mich gebeten ihn beim Verkauf zu unterstützen, was ich gerne im Rahmen meiner Möglichkeiten mache.

Ich denke dass Ihnen die Ersparnis der Maklerprovision (€ 43.911=3,57%) wichtiger ist als ein hochprofessioneller Hochglanz Maklerprospekt.

Gerne beantworte ich Ihre Fragen und zeige Ihnen das Anwesen nach Absprache

**Darf ich Ihnen als Energieberater ein paar Tipps geben?**

Das leerstehende Haus ist nach Einrichtung Küche im EG und OG sofort beziehbar. Innen gibt es nichts zu renovieren  
2012 Jahren wurden umfangreiche Erneuerungen durchgeführt. Siehe unten.

Später können Sie durch energetische Sanierung von außen sprich Dämmung von Außenwand, Dach, Fenstertausch und Installation einer PV Anlage ist KFW55 EE (EE= Erneuerbare Energien) erreichen wobei die KFW € 60.000 an Tilgungs-Zuschuss gewährt.

Das passiert alles von außen und Sie haben keinerlei Dreck in der Wohnung.

Wissen Sie, dass KFW55 EE bester Neubaustandard ist?  
Die mit kalkulierte PV Anlage deckt 75 % ihres Haushaltstromes.

Dann würde ich den Heizungstausch Öl gegen Pellets nach KFW 458 beantragen gibt nochmal € 45.000 Zuschuss und vollendet den KFW 55 EE Antrag (EE= Erneuerbare Energien ).

Wenn in die untere Wohnung z.B. Ihre Eltern mit weniger als € 40.000 Jahres Rente einziehen sollten oder eines Ihrer Kinder unter € 40.000 im Jahr verdient, kann derjenige mit Ihrer Unterstützung den KFW458 Antrag stellen und es gibt nach GEG Gesetz sogar 70% Zuschuss zum Heizungstausch. Einen ausführlichen Energie Beratungsbericht (124 Seiten) gibt es natürlich auch von mir.

Und dann gibt es noch die Möglichkeit sich mit jemand den Hauskauf zu teilen es sind ja 2 gleich große, getrennte und sofort beziehbare Wohnungen.

Mit besten Grüßen

W. Niebler





Abbildung 2 Wiesenweg12 Südost Ansicht



Abbildung 3 Wiesenweg12 Ansicht von Westen





Abbildung 4 Wiesenweg12 Ansicht von Süden



Abbildung 5 Wiesenweg12 im Winter Ansicht von Süden





Abbildung 6 Wiesenweg12 Nord Ansicht



Abbildung 7 Wiesenweg12 oben Ost bis Süd Panorama, unten NW bis Nord



## 1 Das Wichtigste

Zwei Familien Wohnhaus getrennte Außen Zugänge aber auch Innen Zugang vorhanden

Baujahr Fertigstellung	1952
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca 80m <sup>2</sup>
Grundstück	ca. 1143 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Bäder Tageslicht	2
Heizung Viessmann	Öl



## Besonderheiten

Holzdielenboden überall  
Kaminofen im EG

## Sanierungen 2012

2 Bäder neu,  
alle Heizkörper neu  
Elektrik Leitungen alle neu  
SAT-Anlage  
Außen- Kellerwandisolierung mit Bitumen Abdichtung  
Div. Zimmerer Arbeiten

## Neuer detaillierte Sanierungsfahrplan für KFW55

Ist vorhanden (= fast Neubaustandard) Förderanträge können gestellt werden  
Die Sanierungskosten inklusive PV Anlage im Detail siehe Kap. 5

## 3 Kaufpreis im Bieterverfahren Maklerfrei

Sie senden bitte ihr Gebot an die untenstehende Adresse, denken aber bitte dran, dass der Preis für Bauland in Brannenburg bei € 1100/m<sup>2</sup> liegt. Bei 1143m<sup>2</sup> Grund sind deshalb Gebote unterhalb € 1.230.000 zwecklos.

1143m<sup>2</sup> Grund \* € 1.100 /m<sup>2</sup> = 1.257.300 ! D. h. Sie zahlen weniger als den Grundstückswert und bekommen ein sofort beziehbares Haus in bester Panoramalage vor 12 Jahren teilsaniert geschenkt.

Das Bieterverfahren ist eröffnet!



ESM Energieberatungs GmbH

Wendelsteinstr. 22  
83126 Flintsbach a.Inn

Dipl. Ing. Winfried Niebler  
Telefon +49 8034 7846  
Telefax +49 8034 1452  
[esm-niebler@t-online.de](mailto:esm-niebler@t-online.de)  
[www.esmqc.de](http://www.esmqc.de)

## 4 Ortslage, dörflich und doch alles da.

Dorf Kramer Laden, Cafe	400 m
Supermärkte EDEKA,NORMA	1100 m
Schulen	500 m
Apotheken täglicher Bedarf	700 m
Bahnhof	750 m
Schloss Brannenburg	500 m
Wendelstein Zahnradbahn	1,3 km
Schigebiet Sudelfeld	15 km
Einkaufs- u Hochschul- Stadt Rosenheim	13 km
Autobahnanschluss	2,4 km
Grenze Tirol (billig tanken)	13 km

## 5 Lage



Leicht ersichtlich: Das markierte Gebäude ist von der regulären Wohnbaulinie nur 25 m entfernt. Die Zufahrt und Kanal/Wasser/Strom vom Wiesenweg ist eine eigene Flur Nr. und Notariell verbrieft.

Die eingezeichnete hellblaue Fläche wäre der Platz für ein 4 fach Carport oder 2 Doppelgaragen die nach Auskunft eines mir langjährig bekannten erfahrenen Bauingenieurs aus Niederaudorf mit Namen Florian Aicher vom LRA Rosenheim für 2 WE genehmigt würden.

Herr Aicher hatte genau einen solchen Fall im Aussenbereich.

Als weiteres spricht dafür , dass es auf dem benachbartem Grundstück – ebenfalls Aussenbereich - ein genehmigtes Carport gibt (roter Pfeil).

Dadurch, dass auch die Nachbargrundstücke dem gleichen Eigentümer gehören kann man über manches reden.



Abbildung 8 Wiesenweg12 freie Lage am südlichen Ortsrand



## 6 Obergeschoß

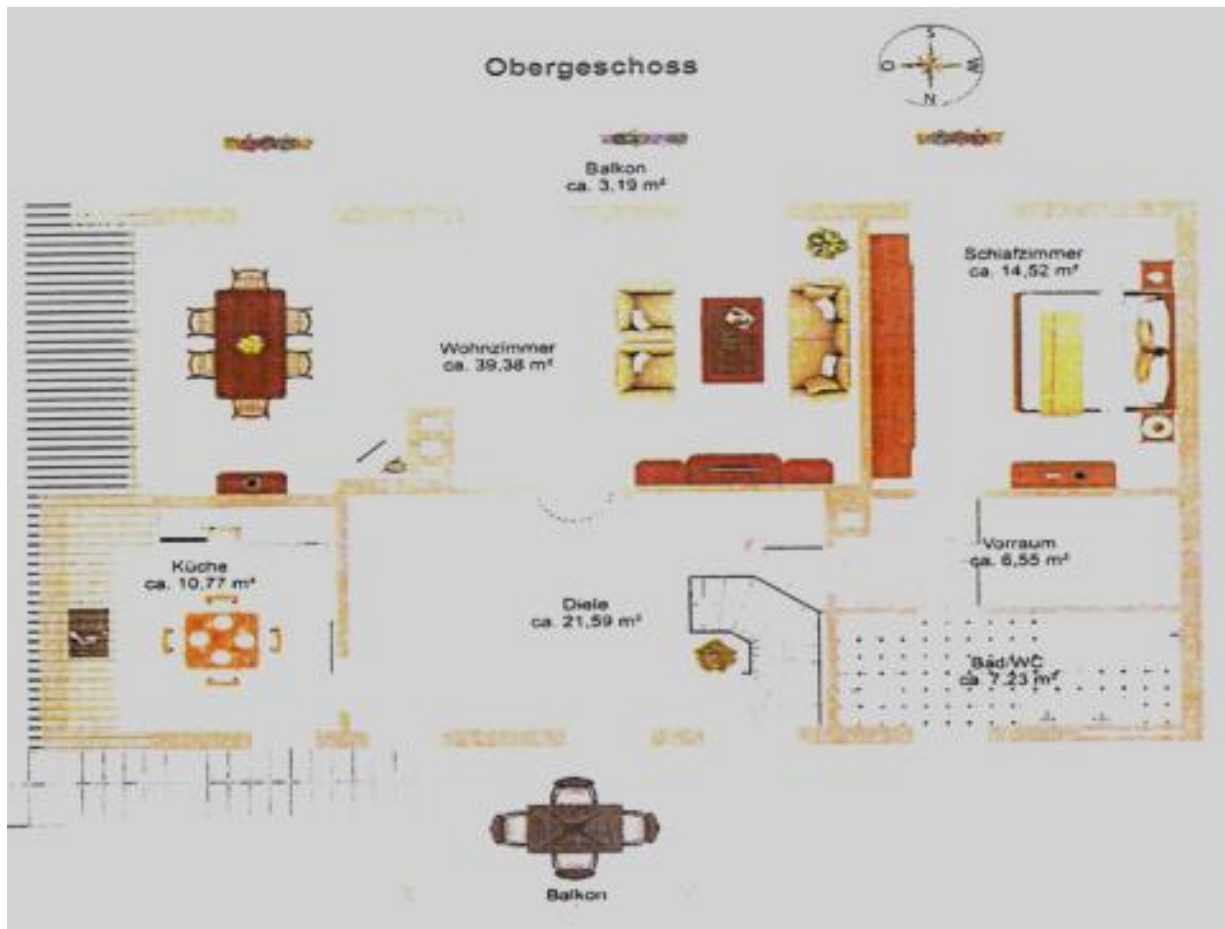


Abbildung 9 Wohnung OG



Abbildung 10 Wohn- Esszimmer im Obergeschoss mit Panorama Balkon



**Abbildung 11** Panorama Balkon nach Osten



**Abbildung 12** Wohn- Esszimmer iim OG mit Zugang zum Panorama Balkon





**Abbildung 13** Panaorama Balkon nach Westen



**Abbildung 14** Auch innen gibt es eine Verbindungstreppe EG-OG

Bei Vermietung als 2 Familienhaus würde man diese Treppe zu machen.

## 7 Die EG Wohnung

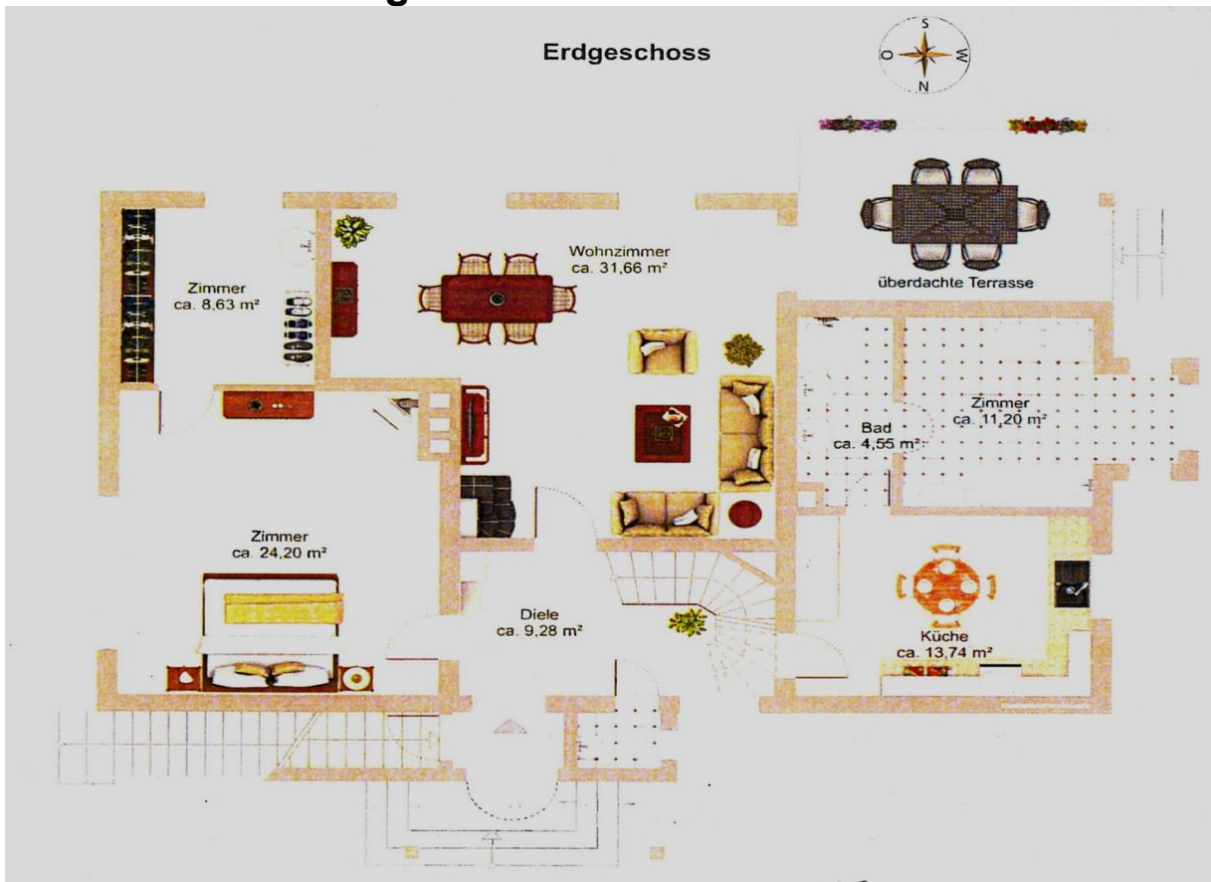


Abbildung 15 EG Wohnung



Abbildung 16 Wohnzimmer Erdgeschoss





**Abbildung 17** Helle und grosse Räume im EG

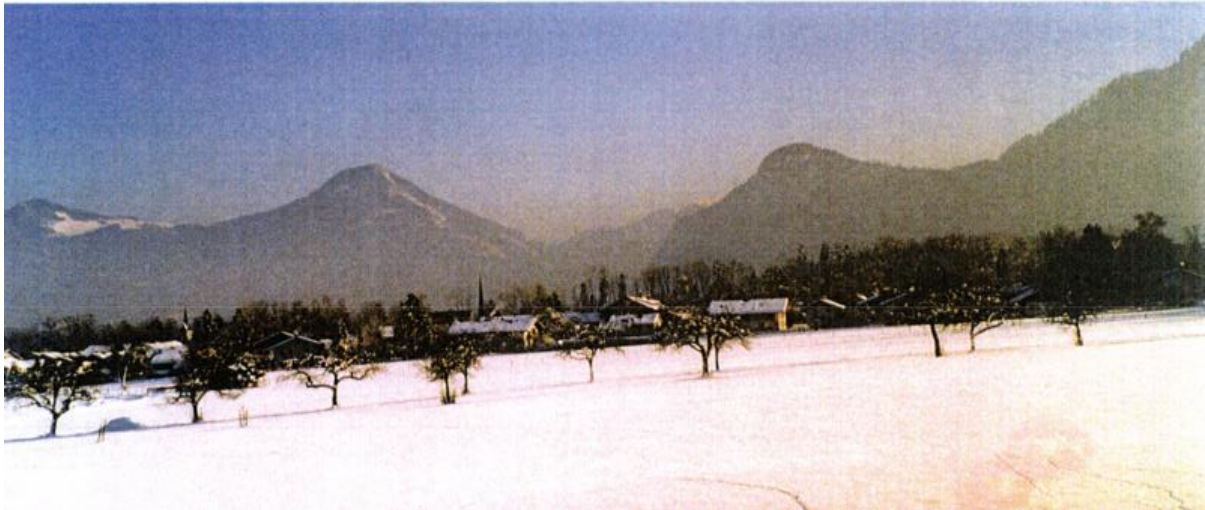


Abbildung 18 Winterpanorama von der EG Terrasse







**Abbildung 19** Bad im Erdgeschoss



**Abbildung 20** Grenzenloser Blick nach Süden vom EG

## 8 Voll Unterkellerung mit viel Raum



**Abbildung 21** Heizraum mit Öltank





## 9 Sanierungsfahrplan für das Gebäude KFW 55 EE

Meinen vollständigen Beratungsbericht zur Energetischen Sanierung mit 124 Seiten fasse ich hier kurz zusammen

Var.1 – Ist Zustand Bestand

Var.2 - Dachdämmung –Aufdachdämmung kin Dreck in der Wohnung

Var.3 - Außenwand Dämmung

Var.4 – Heizungstausch von Öl zu Pellet Heizung und PV Anlage ergibt KFW85 EE

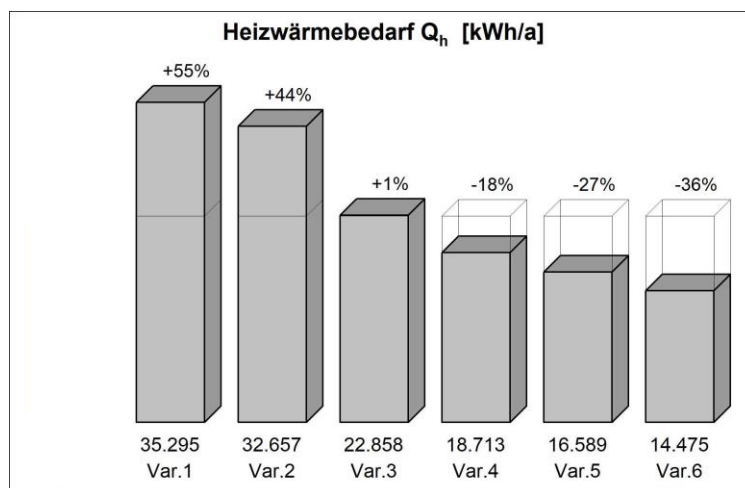
Var.5 - Fenstertausch u. neue Außentüren erreicht KFW70EE

Var.6 - Kellerdeckendämmung führt zu KFW55 EE – etwa Neubaustandard

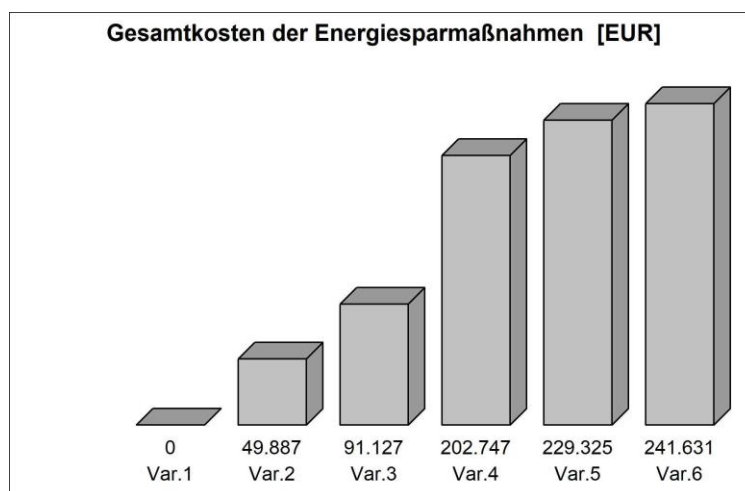
Mit in die Sanierung eingerechnet wurde eine 10 kWp PV Anlage auf dem Dach und kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung (WRG)

Allein die Heizkosten gehen von um 59% zurück siehe Diagramm !

Var.1 – Ist Zustand Bestand  
 Var.2 - Dachdämmung  
 Var.3 - Außenwand Dämmung  
 Var.4 - Heizungst Öl Pellet + PV KFW85 EE  
 Var.5 - Fenstertausch u.Außentüren KFW70EE  
 Var.6 - Kellerdeckendämmung zu KFW55 EE



Var.1 - Ist Zustand Bestand  
 Var.2 - Dachdämmung  
 Var.3 - Außenwand Dämmung  
 Var.4 - Heizungst Öl Pellet + PV KFW85 EE  
 Var.5 - Fenstertausch u.Außentüren KFW70EE  
 Var.6 - Kellerdeckendämmung zu KFW55 EE



Nach Förderung bleiben beim Bauherrn von den € 241.000 Sanierungskosten € 226.500 hängen siehe Abb.23

Noch interessanter ist die Amortisierung von nur 7,9 Jahren berechnet aus Heizkosten- und Stromersparnis und aus Mietwertsteigerung.

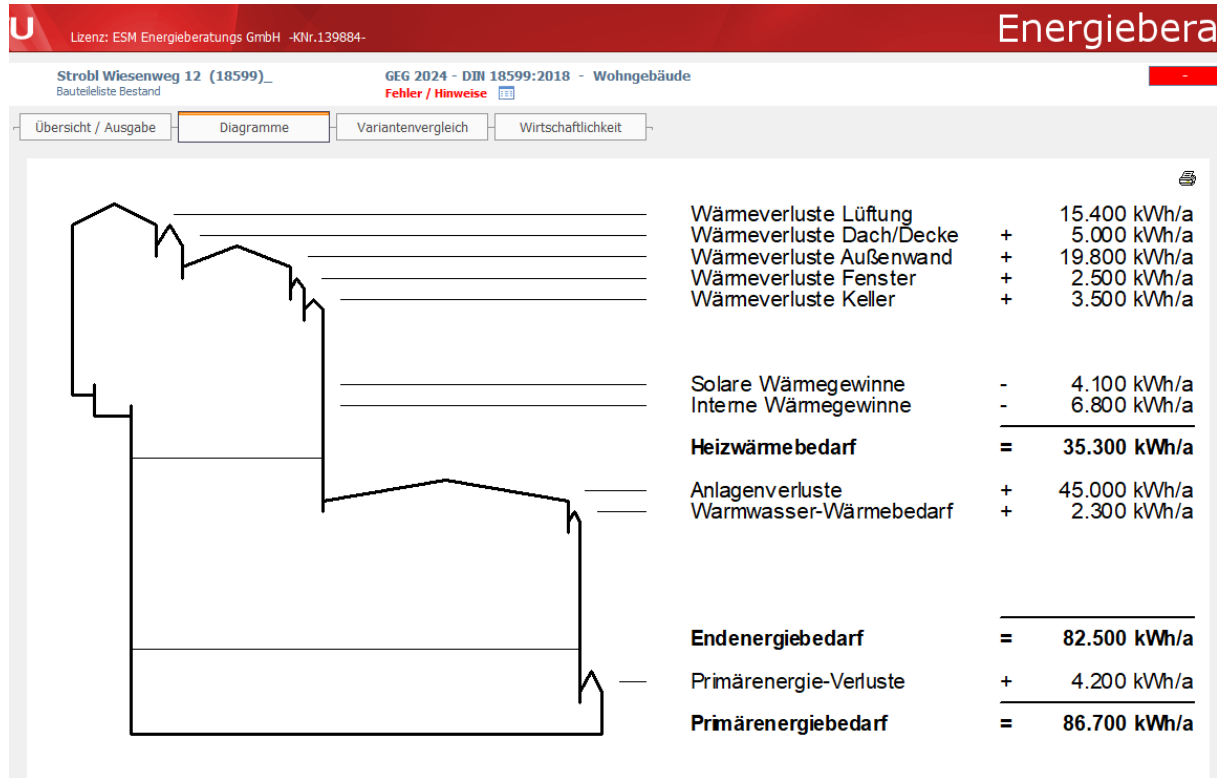
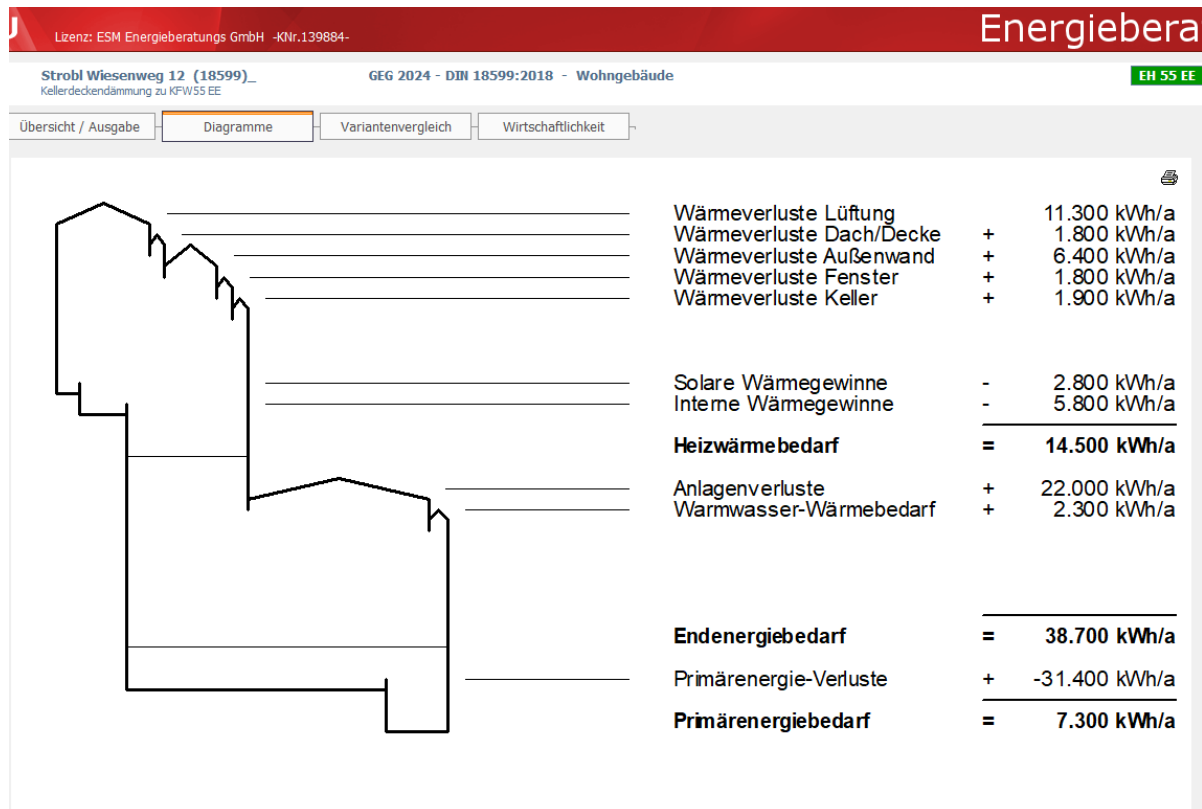


Abbildung 22 Energie Bilanz, oben Bestand unten saniert KFW55EE



Heizkosten nach energetischer Sanierung um  $38700/82500 = 53\%$  reduziert !



Wirtschaftlichkeitsberechnung Sanierung Wiesenweg 12 in 83098 Brannenburg						
Anzahl Wohneinheiten:	2					
Beschriebene Gebädezustände	undefiniert	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Aufeinander aufbauende Sanierungen. Alle Preise inkl MwSt. mit Ausnahme von PV Kosten, da PV-Anlagen MwSt befreit sind.	Bauteileliste Bestand	Dachdämmung	Außenwand Dämmung	Heizungstausch u. Außen-türen	Heizung Öl Pellet + PV + Lüftung	Kellerdecken dämmung
3	Wärmebrückenzuschlag W/m²K	0,1	0,1	0,1	0,05	0,05
4	Primärenergiefaktor Qp = kWh/m²*a:	299,0	286,0	236,0	28,9	25,1
5	Transmissionswärmeverlust HT in W/m²*K:	0,688	0,625	0,385	0,366	0,261
6	Erreichter Effizienzhausstandard:	EH_ --	EH_ --	EH_ --	EH_70 EE	EH_55 EE
7	Gesamtkosten der energetischen Sanierung	0 €	49.887 €	91.127 €	202.747 €	229.325 €
8	Zusätzlich förderfähig inklusive 20% Aufschlag für Wiederherstellung der Bewohnbarkeit, Baustellen-einrichtung, Gerüst und Preissteigerung bei Baustoffen	0 €	59.864 €	109.352 €	243.296 €	275.190 €
9	Davon nicht förderfähig (Photovoltaikanlage mit Batterie)	0 €	0 €	0 €	36.000 €	36.000 €
10	Förderfähige Kosten inkl Heizung ohne PV :	0 €	59.864 €	109.352 €	207.296 €	239.190 €
11	abzüglich Kosten für Heizungstausch nach KFW458 € 43.000				164.296 €	196.190 €
12	Summe für KFW261 Förderung ohne EE Stufe				121.296 €	153.190 €
13	<b>KFW Förderquote ohne EE Stufe in % mit WPB 10%</b>				15%	20%
14	<b>KFW 261 Förderung</b>	0 €	0 €	0 €	18.194 €	30.638 €
15	KFW 458 Förderung Heizungs Tausch inkl. geschw. Bonus 50%				21.500 €	21.500 €
16	<b>Gesamtförderung Gebäudehülle KFW261 + Heizungstausch KFW458</b>	0 €	0 €	0 €	39.694 €	52.138 €
17	<b>Netto Investition abzüglich KFW 261 und KFW 458 Förderung</b>	0 €	59.864 €	109.352 €	203.602 €	223.052 €
18	Brennstoffkosten pro Jahr €	8.501 €	8.125 €	6.719 €	2.675 €	2.503 €
19	Brennstoff Einsparung p.a. €	0 €	376 €	1.782 €	5.826 €	5.998 €
20	Mietwert €/m²	3,5	4,5	5,0	6,0	9,5
21	Mietwert bei 211 m² Wohnfläche und 70 m² Nutzfläche im Jahr	8.862 €	11.394 €	12.660 €	15.192 €	24.054 €
22	Mietwert Steigerung aufgrund Sanierung bei 211 m² WF	0 €	2.532 €	3.798 €	6.330 €	15.192 €
23	PV Ertrag bei 10 kWp= 10.800kWh/a x 0,7 (autarkiefaktor)*0,48€/kWh	0 €	0 €	0 €	3.630 €	3.630 €
24	Gesamtnutzen (Heizkosten ersparnis, Mietwertsteigerung und PV Strom)	0 €	2.908 €	5.580 €	15.786 €	24.820 €
25	<b>ROI = Gesamtersparnis zu Gesamt Nettoinvestitionen in %</b>		4,86%	5,10%	7,75%	11,13%
26	<b>Amortisationszeit in Jahren: 1/ROI</b>		20,6	19,6	12,9	9,0
27						7,9

Abbildung 23 Wiesenweg12 Die Sanierung Var. 6 amortisiert sich in nur 7,9 Jahren!

Äusserst interessant: Die Amortisierung von nur 7,9 Jahren berechnet aus Heizkosten-und Stromersparnis durch PV und aus Mietwertsteigerung.

# 10 Wiesenweg 12 im saniertem Zustand KFW55EE

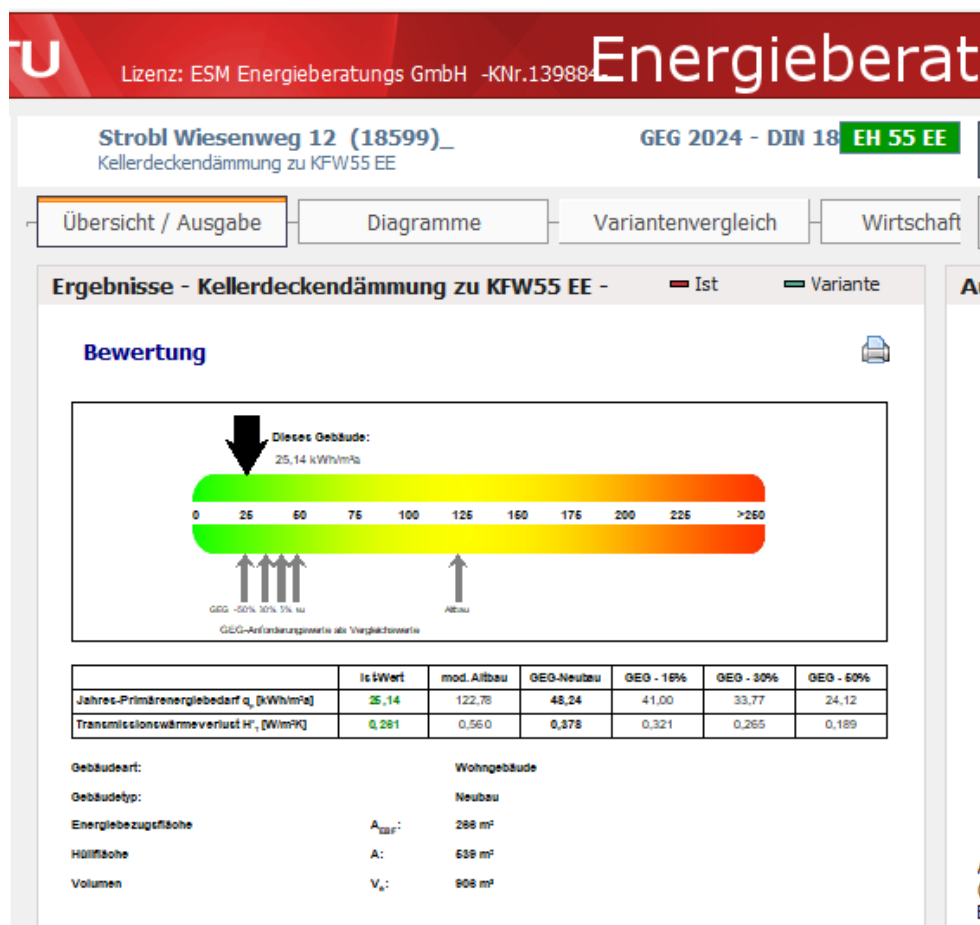


Abbildung 24 Wiesenweg12 Variante 6 = KFW55EE etwa Neubaustandard

## Inhaltsverzeichnis

### Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste .....	5
2	Bäder neu, .....	6
3	Kaufpreis im Bieterverfahren Maklerfrei .....	6
4	Ortslage, dörflich und doch alles da. ....	6
5	Lage .....	7
6	Obergeschoß.....	9
7	Die EG Wohnung .....	12
8	Voll Unterkellerung mit viel Raum .....	16
9	Sanierungsfahrplan für das Gebäude KFW 55 EE .....	17
10	Wiesenweg 12 im saniertem Zustand KFW55EE .....	20



## Abbildungsverzeichnis

Es sind nur die Abbildungen im Verzeichnis, die im Text zitiert werden.

Abbildung 1 Wiesenweg12 Nord Ansicht.....	1
Abbildung 2 Wiesenweg12 Südost Ansicht .....	3
Abbildung 3 Wiesenweg12 Südost von Westen .....	3
Abbildung 4 Wiesenweg12 von Süden .....	4
Abbildung 5 Wiesenweg12 im Winter von Süden .....	4
Abbildung 6 Wiesenweg12 Nord Ansicht.....	5
Abbildung 7 Wiesenweg12 oben Ost bis Süd Panorama, unten NW bis Nord .....	5
Abbildung 8 Wiesenweg12 freie Lage am südlichen Ortsrand .....	8
Abbildung 9 Wohnung OG.....	9
Abbildung 10 Wohn- Esszimmer iim Obergeschoss mi Panorama Balkon.....	9
Abbildung 11 Panaorama Balkon nach Osten .....	10
Abbildung 12 Wohn- Esszimmer iim OG mit Zugang zum Panorama Balkon .....	10
Abbildung 13 Panaorama Balkon nachWesten .....	11
Abbildung 14 Auch innen gibt es eine Verbindungstreppe EG-OG .....	11
Abbildung 15 EG Wohnung .....	12
Abbildung 16 Wohnzimmer Erdgeschoss.....	12
Abbildung 17 Helle und grosse Räume im EG .....	13
Abbildung 18 Winterpanorama von der EG Terrasse .....	14
Abbildung 19 Bad im Erdgeschoss.....	15
Abbildung 20 Grenzenloser Blick nach Süden vom EG.....	16
Abbildung 21 Heizraum mit Öltank .....	16
Abbildung 22 Energie Bilanz, oben Bestand unten saniert KFW55EE .....	18
Abbildung 23 Wiesenweg12 Sanierung Var. 6 amortisiert sich in nur 7,9 Jahren!....	19
Abbildung 24 Wiesenweg12 Variante 6 = KFW55EE etwa Neubaustandard .....	20

\*\*\*\*\*