

Exposé

Reihenhaus in München

**provisionsfrei, RMH, Traumgarten, ruhige Lage,
Bogenhausen, 450 Meter S 8 Engelschalking**



Objekt-Nr. **OM-312036**

Reihenhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:
WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH
Telefon: 089 37984689
Mobil: 0151 74789336

Wölzlstraße 27
81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	278,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietung oder Eigennutzung möglich. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Anfragen derzeit bitte nur schriftlich über das Portal.

Das hier angebotene Reihenmittelhaus mit rund 120 m² Wohnfläche (Gartenzugang / Terrassenzugang sind über einen Privatweg möglich) bietet viel Potential um Ihre persönlichen Vorstellungen von Ihrem zukünftigen Heim umzusetzen. Highlight ist der nach Südwesten ausgerichtete Garten mit großer Terrasse / Balkon und das ruhige und sehr angenehme Umfeld für Familien mit Kindern.

Das Haus befindet sich auf einem real geteilten Flurstück was viele Vorteile bietet, die Gemeinschaftsflächen wie Privatwege, Spielplätze und Tiefgarage werden günstig von den Eigentümern im Rahmen eines Vereins selber verwaltet.

Das Haus ist aus dem BJ 1979, es besteht Modernisierungsbedarf.

Zum Haus gehört ein vollwertiger Stellplatz in der Tiefgarage, der Zugang befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Haus. Vor dem Haus befinden sich Parkmöglichkeiten.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine zum Wohnzimmer geöffnete Küche, ein Gäste WC, eine Diele mit Einbauschränken und ein helles Wohnzimmer mit Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Zugang zum sonnigen Balkon.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, 2 Waschbecken und eine Toilette.

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe zu erreichen und bietet vielfältige Möglichkeiten für einen Ausbau.

Im Keller befindet sich ein Hobbyraum (Größe ca. 22 m²), eine Waschküche mit der Heizungsanlage und ein Vorratskeller.

Der Grundriss und die Wohnflächenberechnung befinden sich in der Anlage.

Der Verkaufspreis für das Haus beträgt 840.000,00 € und für den vollwertigen Tiefgaragenstellplatz 15.000 €. In Summe beträgt der Kaufpreis somit 855.000,00 €.

Bitte wahren Sie Diskretion, falls Sie im Vorfeld eine Außenbesichtigung vornehmen möchten und betreten Sie nicht das Grundstück.

Wenn Sie nähere Informationen zum Objekt wünschen bzw. an einem Termin zur Besichtigung interessiert sind, dann füllen Sie dazu im Kontaktfeld bitte Ihren Namen, Anschrift und Rufnummer aus.

Wir sind mit dem Verkauf im Alleinauftrag beauftragt.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmakler ist die WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person

handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Unsere Angaben beruhen auf den Informationen und uns überlassenen Unterlagen der Auftraggeber. Weder die Auftraggeber noch wir können für deren Richtigkeit und Vollständigkeit eine Haftung übernehmen. Eine Garantie dafür, dass alle Angebotsdaten richtig und das Objekt, im Augenblick des Zugangs, noch verfügbar ist kann nicht übernommen werden. Alle dem Interessenten von uns überlassenen Unterlagen oder Informationen, sind der Firma WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH von ihrem Auftraggeber oder von einer in dessen Auftrag handelnden Person, in dieser Form zur Verfügung gestellt worden. Die Firma WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Daten des angebotenen Objektes.

Alle veröffentlichten Ansichten und Darstellungen, sowie die im Grundriss ggf. enthaltenen Möblierungen / Grundrissvarianten dienen lediglich zur Veranschaulichung und sind unverbindlich. Die Maßangaben werden aus den uns zur Verfügung gestellten Grundrissplänen oder Unterlagen übernommen, die WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH kann daher dafür keine Haftung oder Garantie übernehmen.

Die Flächen für Balkone und Terrassen werden mit 50 % der Grundfläche bei den Wohnflächenangaben in den Verkaufsunterlagen ausgewiesen. Gewünschte bauliche Veränderungen unterliegen ggf. behördlichen Auflagen oder statischen Anforderungen an das Gebäude. Es obliegt dem Käufer die entsprechenden Auskünfte über die Umsetzungsmöglichkeiten / notwendigen Genehmigungen bei geplanten Umbaumaßnahmen einzuholen und Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Angaben gemäß § 5 TMG

WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH

Leopoldstraße 244

80807 München

Vertreten durch:

Werner Konieczny

Kontakt

Telefon: 089 3798 4689

Telefax: 089 3798 4690

Mobil: 0151 747 89 336

E-Mail: info@wk-immowert.de

Gewerbeerlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gewerbeordnung (Immobilienmakler), erteilt durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Registergericht:

Amtsgericht München, HRB 248508

Umsatzsteuer-ID:

DE323795142

Berufshaftpflichtversicherung:

Nürnberger Allgemeine Versicherungs-AG

Ostendstr. 100, 90334 Nürnberg

Räumliche Geltung: Deutschland

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Das von uns im Alleinauftrag angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einer sehr grünen und guten Wohnlage in Bogenhausen. Diese Lage zeichnet sich durch ihre Stadtnähe und dennoch grünen Charakter aus. In der Nähe finden Sie Kindergärten und Schulen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, da die S-Bahnlinie S8 nach 450 Metern in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Mit dem PKW sind wichtige Autobahnen wie die A8, A92, A94 und A 99 gut erreichbar. Der Flughafen München ist etwa 20 Minuten entfernt, was die Reiseplanung erleichtert.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung und sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus von der Gartenseite

Exposé - Galerie



Haus von der Gartenseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Holzstufen



Heizung/ Warmwasser

Exposé - Galerie



Heizung

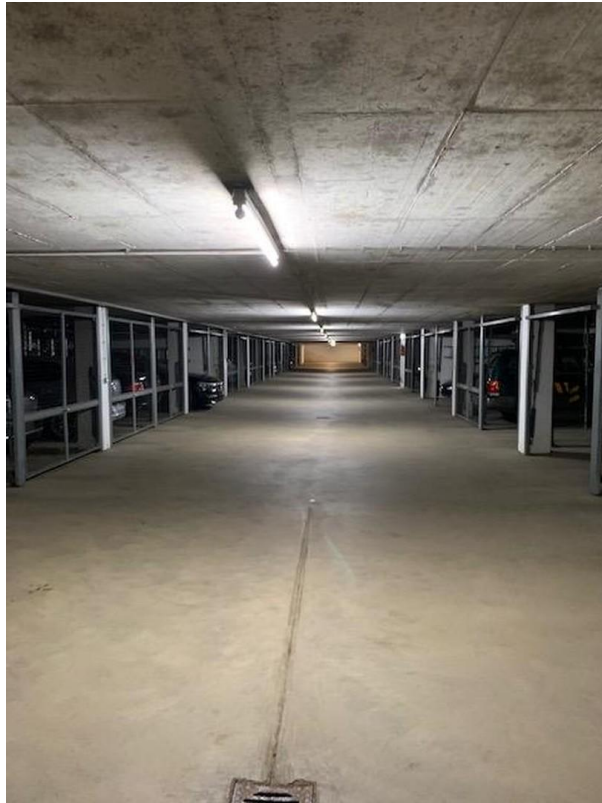


Waschküche

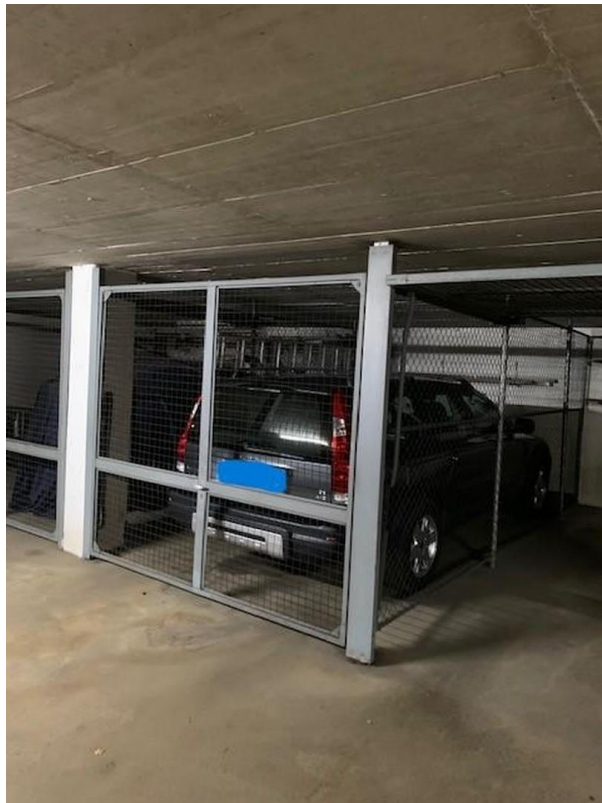


Einfahrt / Ausfahrt TG

Exposé - Galerie



Tiefgarage



TG - Stellplatz

Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnfläche Typ B (Mittelhaus)

Erdgeschoss	5,29 qm
Windfang	1,53 qm
Abstellraum	2,45 qm
WC	8,14 qm
Küche	31,66 qm
Wohnen	3,76 qm
Terrasse	
Obergeschoss	9,65 qm
Diele	12,87 qm
Eltern	10,85 qm
Kind I	10,45 qm
Kind II	5,81 qm
Bad	3,57 qm
Balkon	
Dachgeschoss	3,07 qm
Flur	109,10 qm

Bei Ausbau des Dachgeschosses	23,66 qm
Studio	4,04 qm
Dusche	
Gesamtwohnfläche Erd-, Ober- u. Dachgeschoss	136,80 qm

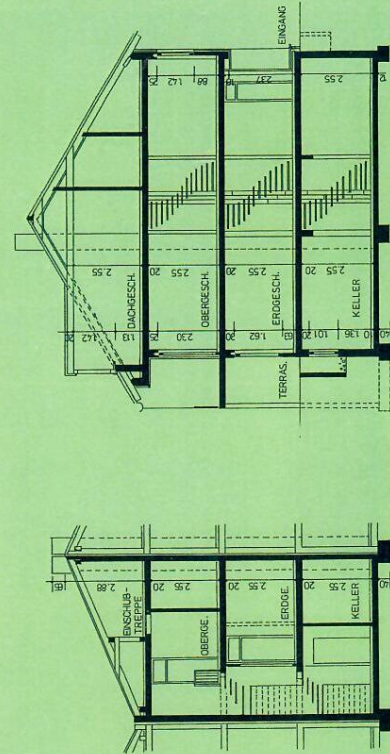
Wohnfläche Typ B (Eckhaus)

Erdgeschoss	5,29 qm
Windfang	1,53 qm
Abstellraum	2,45 qm
WC	8,14 qm
Küche	31,51 qm
Wohnen	3,76 qm
Terrasse	
Obergeschoss	9,50 qm
Diele	12,87 qm
Eltern	10,85 qm
Kind I	10,45 qm
Kind II	5,81 qm
Bad	3,57 qm
Balkon	
Dachgeschoss	3,07 qm
Flur	108,80 qm

Bei Ausbau des Dachgeschosses	23,66 qm
Studio	4,04 qm
Dusche	
Gesamtwohnfläche Erd-, Ober- u. Dachgeschoss	136,50 qm

Wohnfläche Typ B (Grabendach)

Erdgeschoss	5,29 qm
Windfang	1,53 qm
Abstellraum	2,45 qm
WC	8,14 qm
Küche	31,66 qm
Wohnen	3,76 qm
Terrasse	
Obergeschoss	9,65 qm
Diele	12,87 qm
Eltern	10,85 qm
Kind I	10,45 qm
Kind II	5,81 qm
Bad	3,57 qm
Balkon	
Gesamtwohnfläche Erd- u. Obergeschoss	106,03 qm



TYP B Mittelhaus

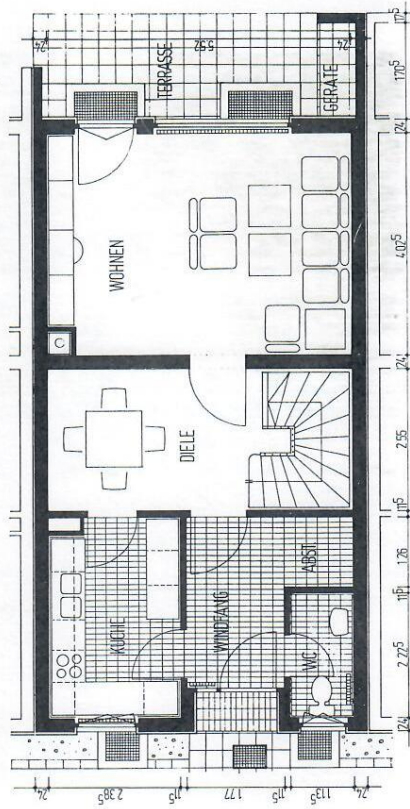
RMH 109 m²

Hobbyraum 11 m²(1/2)

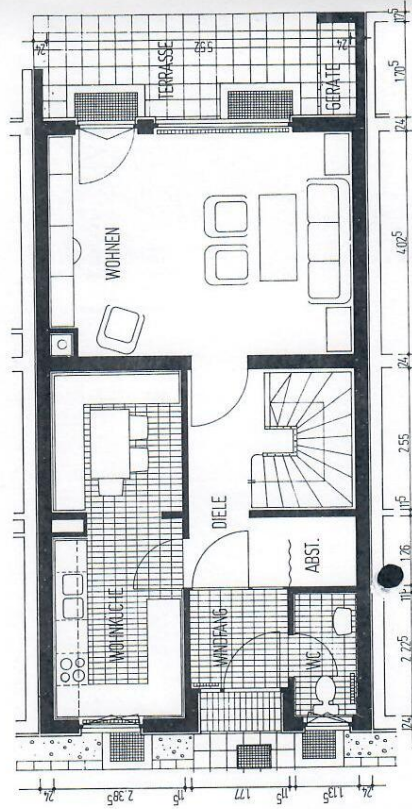
RMH = 120 m²

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS TYP B
VARIANTE E 2

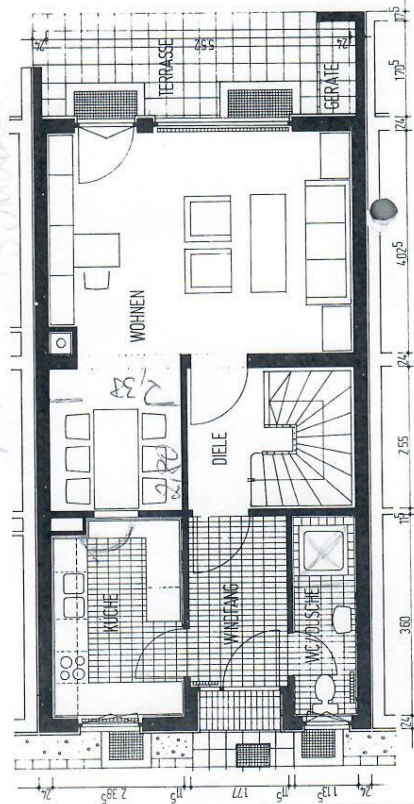


ERDGESCHOSS TYP B
VARIANTE E 3



ERDGESCHOSS TYP B
VARIANTE E 1

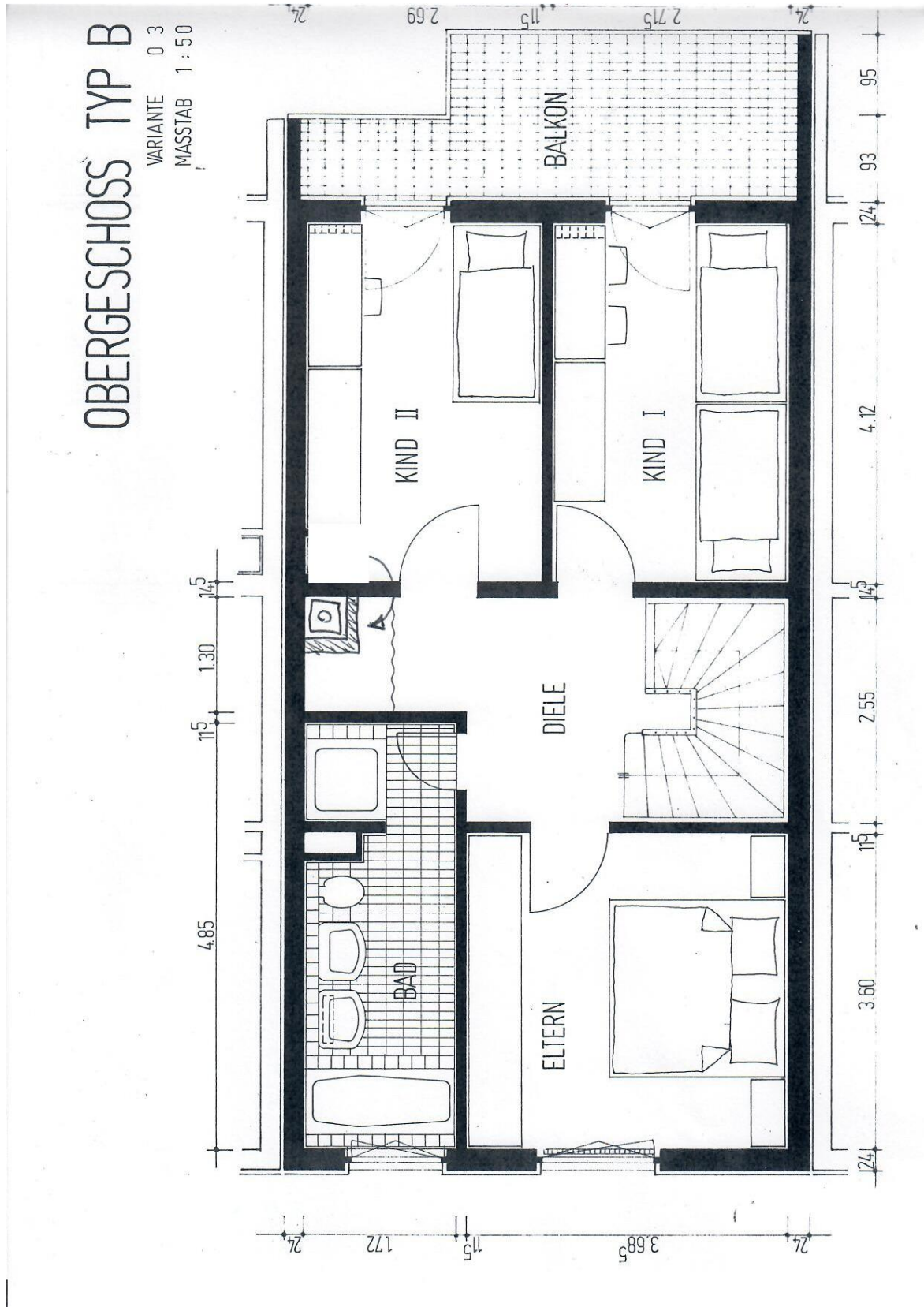
*Telefon
Schreibtisch*



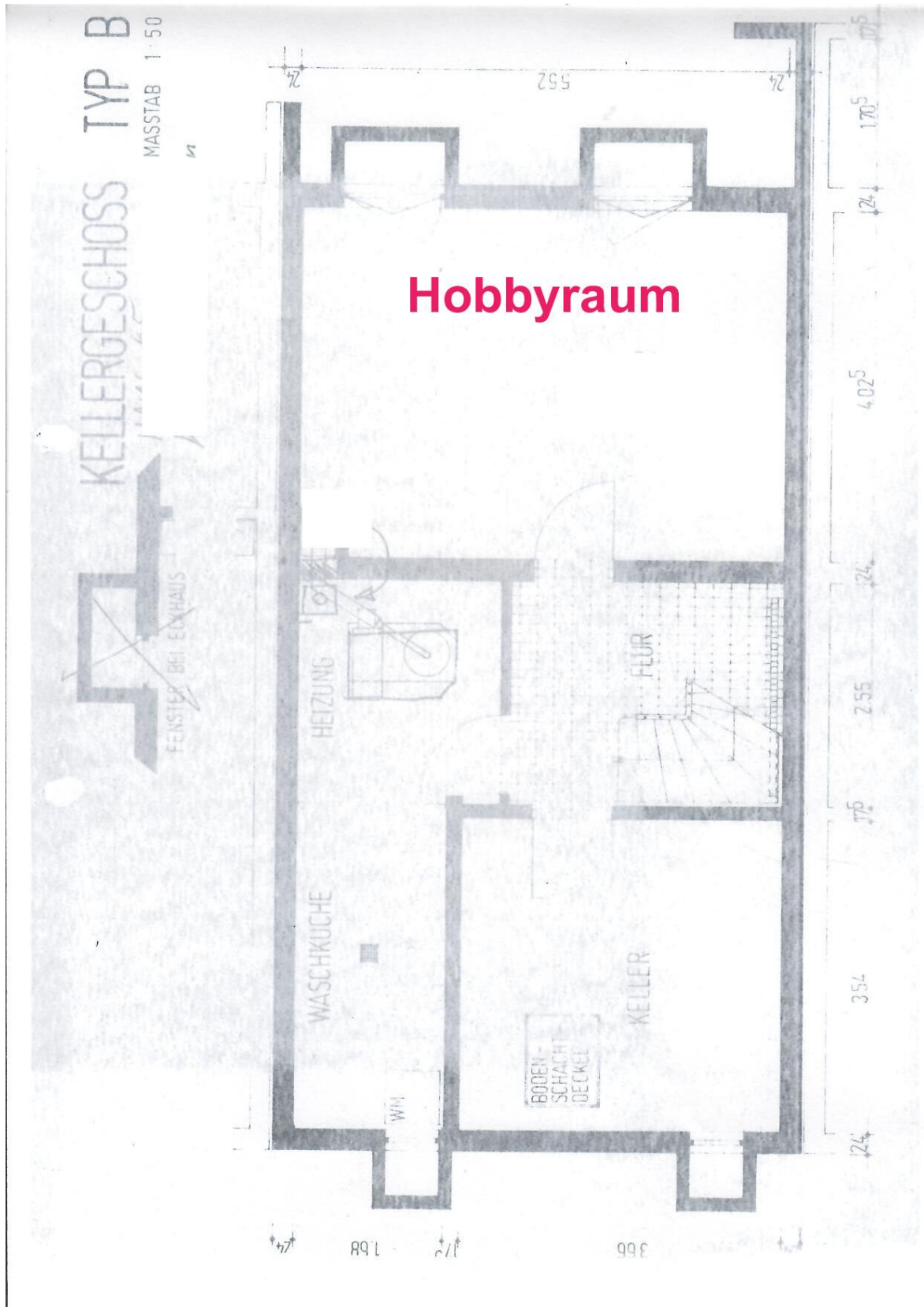
Maßstab 1:100

Erdgeschoss TYP B

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



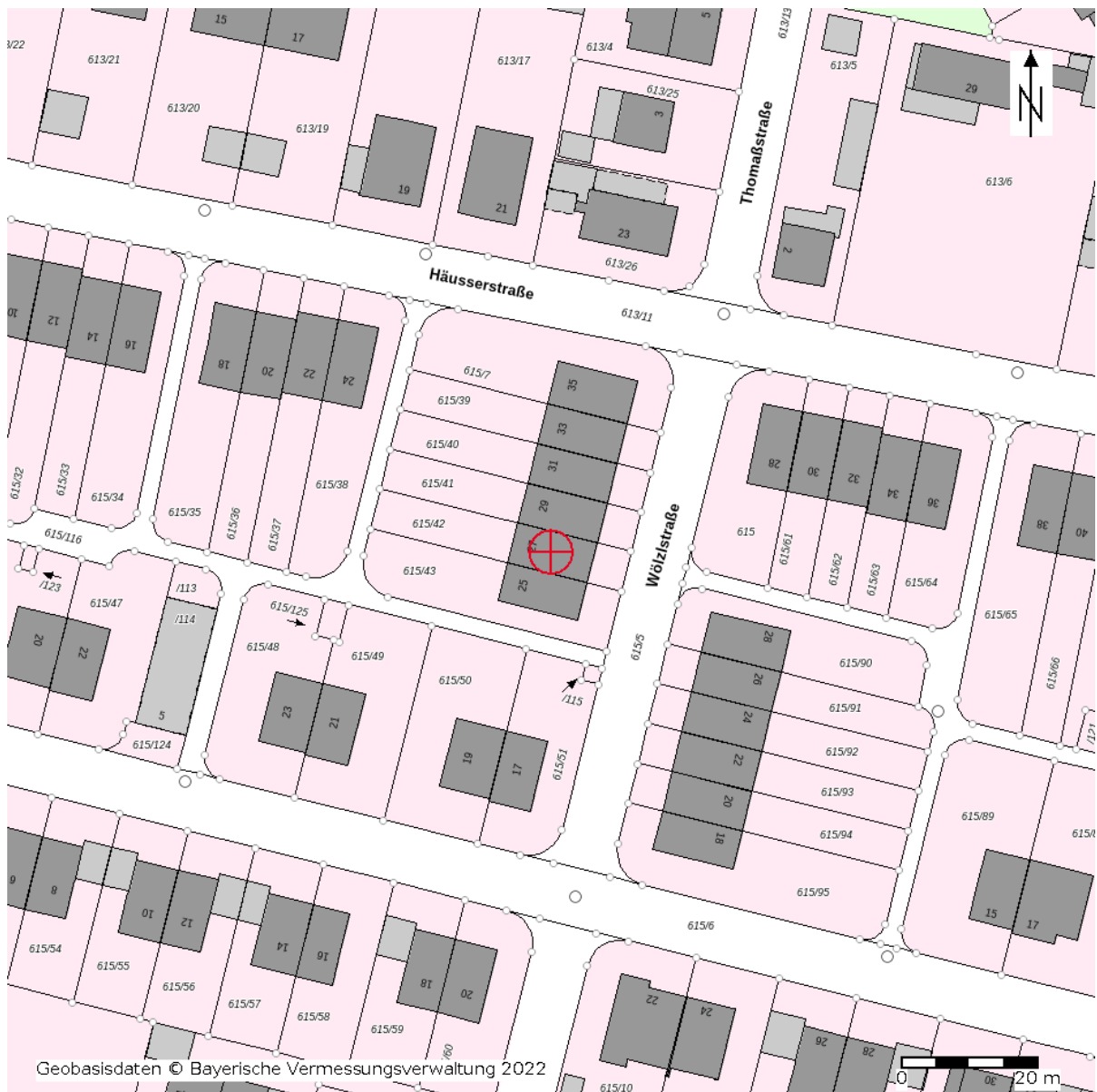
Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Energieausweis
3. Stadtplan

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 81929
 Ort: München
 Straße: Wölzlstraße
 Hausnummer: 27



1 Quellennachweis

Quelle:	Digitale Flurkarte (WMS) Bayerische Vermessungsverwaltung Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aktualität:	20.10.2022
Maßstab:	1:1.000

2 Erläuterungen

Der Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bzw. aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) gibt die rechtliche Situation des amtlichen Liegenschaftskatasters einschließlich der Flurstücksnummern in Kartenform wieder. Dargestellt werden Flurstücke, Gebäude, tatsächliche Nutzung, Topographie und zugehörige Beschriftungen und Symbole.

3 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Karten sind gesetzlich geschützt bzw. stellen geschütztes Know-how des Dateninhabers dar und dürfen nur unter Angabe der Quelle verwendet werden.

(2) Die Karten dürfen inhaltlich nicht verändert oder umgearbeitet werden. Gutachterliche Anmerkungen und Markierungen, z.B. die Markierung des Objektstandorts, die Kennzeichnung der Grundstücksfläche oder Hinweise auf wertbestimmende Eigenschaften in der Karte, gelten nicht als Änderungen, sofern sie als gutachterliche Ergänzung erkennbar sind.

(3) Markenbezeichnungen, Urheberrechtshinweise und Copyright-Vermerke dürfen in keinem Fall verändert oder beseitigt werden. Wird bei der Bearbeitung eines Kartenausschnitts der Copyright-Vermerk entfernt oder unleserlich, so ist ein Ersatzvermerk als Kartenunterschrift anzubringen.

(4) Die Karten werden für ein konkretes Bewertungsobjekt erworben und geliefert und dürfen in diesem Kontext zeitlich und räumlich unbegrenzt genutzt werden (fallbezogene Nutzung). Hierzu zählt insbesondere die Erstellung von Gutachten, Exposéés oder ähnlicher fallbezogener Dokumente.

(5) Die Karten dürfen fallbezogen archiviert bzw. gespeichert werden. Nicht gestattet ist jedoch der Aufbau eines Datenbestands zur internen und/oder externen Nutzung sowie die analytische Auswertung und Ableitung eigener Daten. Insbesondere untersagt ist die mittelbare und unmittelbare Vermarktung der Karten.

(6) Gutachten, Exposéés oder ähnliche fallbezogene Dokumente dürfen mit den enthaltenen Karten unter Einhaltung der folgenden Bedingungen veröffentlicht werden sowie an Dritte weitergeben werden, beispielsweise an Amtsgerichte, Kreditinstitute oder Auftraggeber, vorausgesetzt die Karten sind untrennbar mit dem Dokument verbunden und nicht der maßgebliche Inhalt des Dokuments:

- Als Print-Produkt in Kleinauflagen (30-40 Exemplare, in Einzelfällen bis 100 Exemplare)
- Als digitales Produkt ausschließlich in einem Format, dass keine einfache Extraktion der Karten ermöglicht. Nach derzeitigem Stand der Technik ist dies das PDF-Format.
- Eine Veröffentlichung als digitales Produkt im Internet ist zeitlich auf maximal 6 Monate befristet. Eine Ausnahme sind Gutachten für Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

(7) Will der Kunde einen externen Dritten mit der Erstellung eines Gutachten o.ä. beauftragen, ist die Weitergabe der Karten an den Auftragnehmer zur zweckgebundenen Auftragsbearbeitung fallbezogen zulässig, falls der Kunde den Auftragnehmer schriftlich verpflichtet,

- die übergebenen Karten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden,
- die vereinbarten Nutzungsbedingungen zu beachten,
- die Karten nicht für eigene gewerbliche Zwecke zu nutzen,
- sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen
- sowie nach Erfüllung des Auftrags unter Berücksichtigung gesetzlich einzuhaltender Aufbewahrungsfristen zu löschen.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

E marktdaten-support@support.sprengnetter.de

Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Faruk Bulut, Dr. Christoph Peitz

Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693

USt-IdNr. DE 177462505

© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Gültig bis: 23.10.2032

Registriernummer BY-2022-004282871

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenhaus	
Adresse	Wölzlstraße 27, 81929 München	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1979	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _n)	143,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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 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 dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

Norbert

BAFA-152417

Schnitzler
Unterschriften von Norbert

DN: cn=Norbert Schnitzler,
o=engiwo.de, ou,
email=nschnitzler@archaeus.de,
c=DE
Datum: 2022.10.24 12:47:12 +0200

Schnitzler

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

24.10.2022

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³Mehrfachangaben möglich
⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

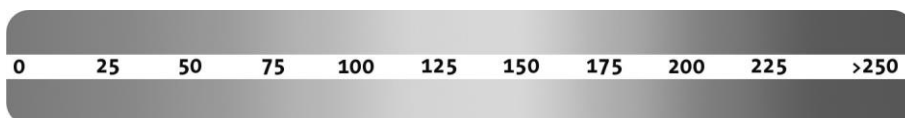
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf des Gebäudes



Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:

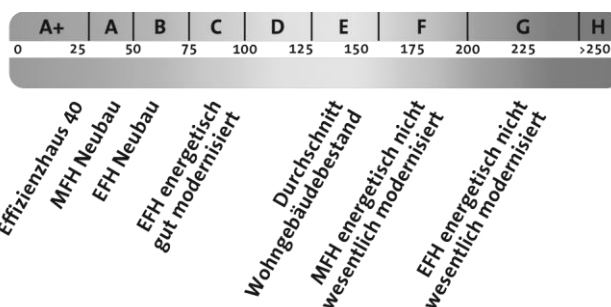
Art:	Anteil der Deckungsanteil [%]	Pflichterfüllung [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³nur bei Neubau

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

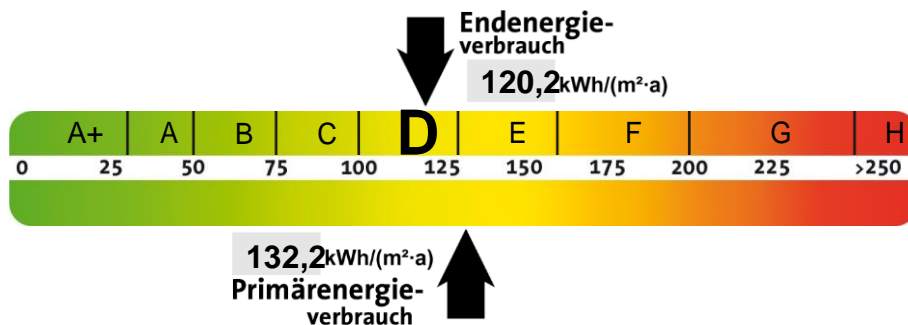
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2022-004282871

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 28,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

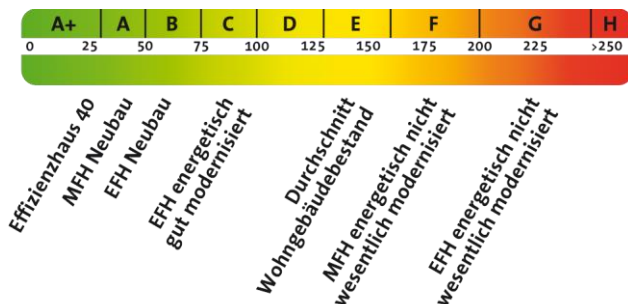
120,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
24.12.2018	21.12.2019	Erdgas H	1,1	17243,0	3103,7	14139,3	1,02
22.12.2019	23.12.2020	Erdgas H	1,1	16178,0	2912,0	13266,0	1,04
24.12.2020	11.12.2021	Erdgas H	1,1	17969,0	3234,4	14734,6	0,92

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 Wärmegegewinne 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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

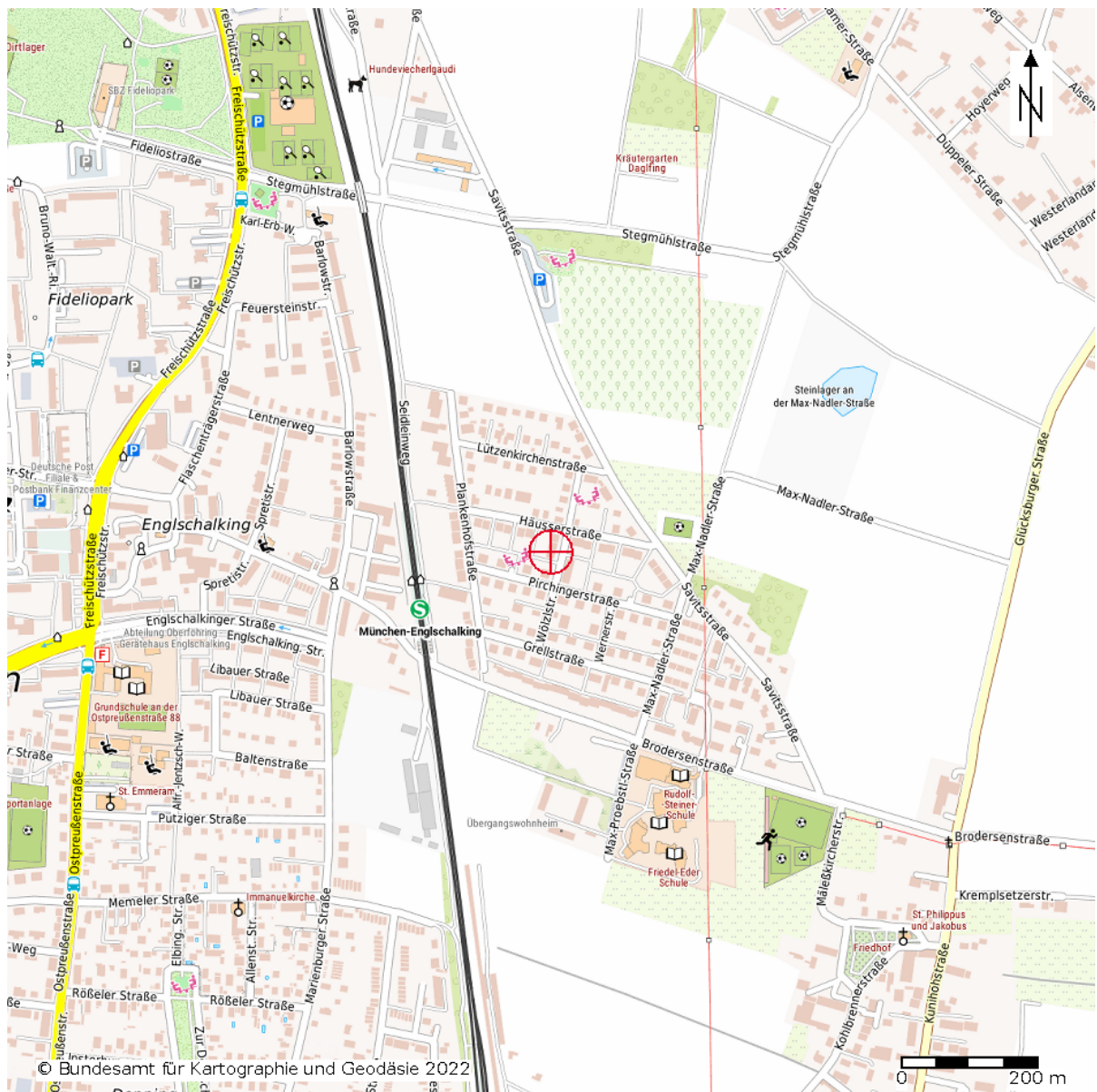
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 81929
 Ort: München
 Straße: Wölzlstraße
 Hausnummer: 27



1 Quellennachweis

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	20.10.2022
Maßstab:	1:10.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der nachfolgend beschriebenen „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
3. einen Verweis auf die Datenquelle.

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

E marktdaten-support@support.sprengnetter.de

Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Faruk Bulut, Dr. Christoph Peitz

Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693

USt-IdNr. DE 177462505

© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.