

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mering

Wohntraum in Mering



Objekt-Nr. **OM-312170**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexandra Zettler

86415 Mering
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 2022 | Übernahmedatum | 01.12.2024 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 82,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Holzpellets | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 180 € | Etage | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 90 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 3.720 € | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne Erdgeschosswohnung BJ 2022 in absolut zentraler Lage in Mering. Auf dem Grundstück wurden zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Die beiden separat stehenden Häuser sind durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden.

Die Wohnung befindet sich im Vorderhaus, welches über einen Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss verfügt. Insgesamt sind im Vorderhaus sechs und im Hinterhaus zwei Wohnungen untergebracht.

Der hochwertige Wohnraum verfügt über drei einladende, lichtdurchflutete Zimmer und eine großzügige Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist. Ein kleiner Garten zur alleinigen Nutzung sowie zwei zusätzliche Abstellräume (für Polster, Rasenmäher etc.) neben der Terrasse sorgen für ein schönes und zugleich praktisches Outdoorambiente.

Die Wohnfläche beträgt gesamt ca. 82 qm und besticht mit einem tollen Raumkonzept. Neben dem großzügigen, hellen Wohn-/Ess- und Kochbereich (keine Einbauküche vorhanden) und dem ruhig gelegenen Schlafzimmer, einem Kinderzimmer mit Terrassenzugang und dem edlen Badezimmer gibt es noch ein Gäste-WC und einen weiteren Abstellraum, der praktischen Stauraum bietet.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Ebenfalls steht ein Fahrradraum für die Allgemeinheit im Keller zur Verfügung. Dieser Wohnung ist ein TG Stellplatz und ein oberirdischer Stellplatz direkt vor dem Haus zugeordnet.

Ausstattung

KfW 55 Standard

Fußbodenheizung

Videosprecheinrichtung

3-fach verglaste Fenster

Elektrische Rollläden

Hochwertige Fliesen und Badezimmerausstattung

Vinylböden in Eicheoptik

Eigenes Kellerabteil

Fahrradraum vorhanden

und vieles mehr

Küche bitte selbst mitbringen

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wünschenswert wäre es, wenn Sie mir vorab Ihre ausgefüllte Mieterselbstauskunft sowie die SCHUFA-Auskunft per Mail zukommen lassen.

Ich freue mich sehr darauf, Sie von dieser wunderschönen Wohnung persönlich vor Ort zu überzeugen!

KEINE HAUSTIERE ERWÜNSCHT !!!

Lage

Zentral in Mering, jedoch sehr ruhig gelegen. Der Markt Mering zählt etwa 15.000 Einwohner und liegt im Landkreis Aichach-Friedberg. Bedingt durch die hervorragende Verkehrsanbindung an München und Augsburg hat er sich über die letzten Jahre zu einem gefragten Standort entwickelt und ist somit auch ideal für Pendler geeignet.

Vor Ort gibt es für Familien Kindertagesstätten, Grundschulen, Realschule und auch ein Gymnasium. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung zum Objekt.

Auch zum Bahnhof Mering benötigt man nur gut 10 Minuten zu Fuß. Dies ist vor allem für Pendler interessant, da der Hauptbahnhof München in ca. 30 Minuten und der Augsburger Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten zu erreichen ist.

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 19,00 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Ansicht MFH

Exposé - Galerie



Herzlich willkommen



Videosprecheinrichtung

Exposé - Galerie



Weißer moderne Türen



Ein Plätzchen im Freien

Exposé - Galerie



Ihr eigener Garten



Bepflanzung am Garten

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich nach Süden



Blick zum Kochbereich

Exposé - Galerie



Küche wird weiß gestrichen



Behaglich einschlafen

Exposé - Galerie



Sehr geräumiges Schlafzimmer



So gemütlich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Südausricht.



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Moderner Handtuchheizkörper



Große ebenerdige Dusche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Vinyl Eicheoptik



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Aufzug vorhanden



Ostseite

Exposé - Galerie



Ostseite



Kellerabteile

Exposé - Galerie

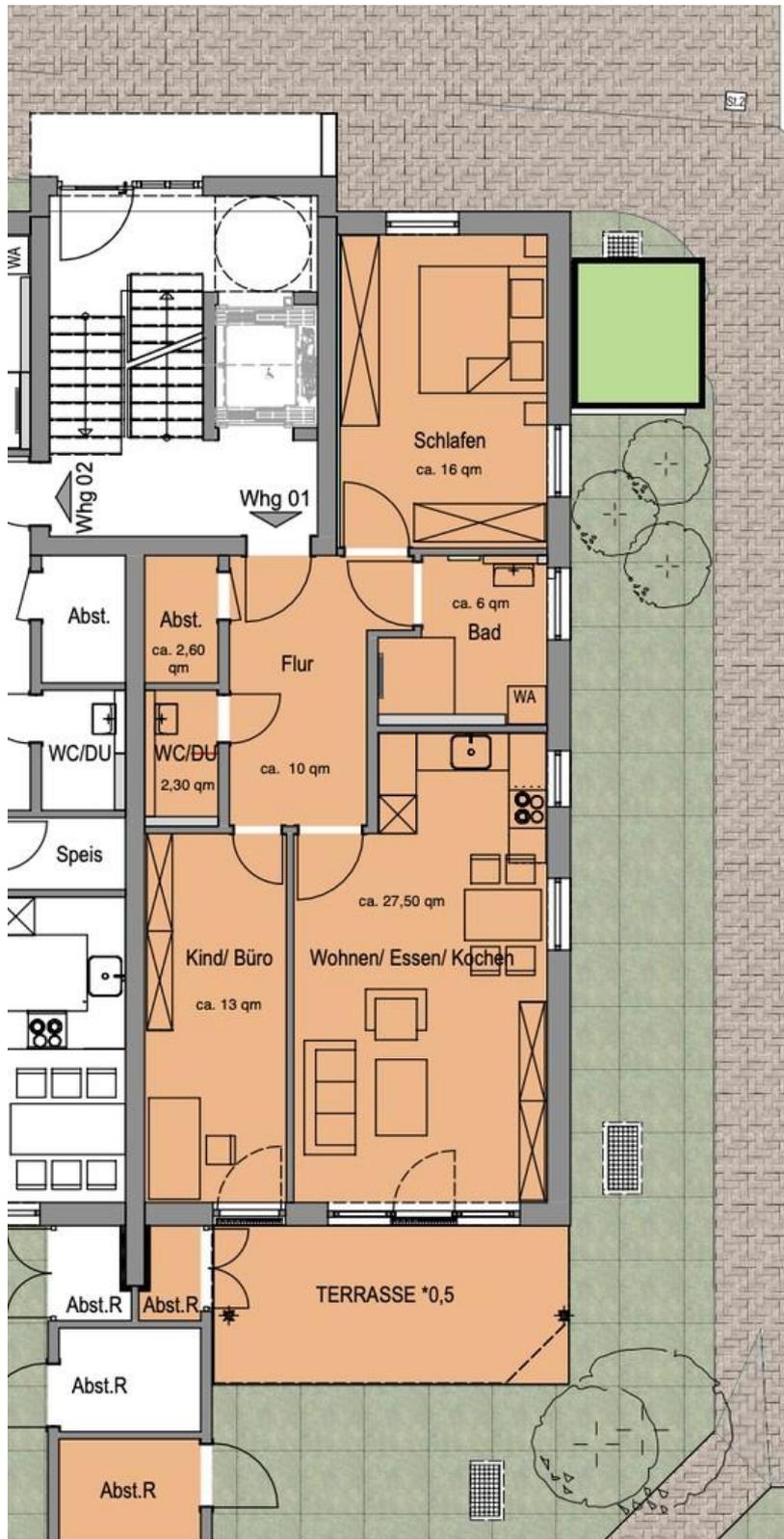


TG



TG Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Wohnung Süd/Ost

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2022-004341062

Gültig bis: 07.12.2032

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus, freistehend | | Gebäudedefoto (freiwillig) |
| Adresse | Gärtner Str. 2, 86415 Mering | | |
| Gebäudeteil | ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2021 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 2021 | | |
| Anzahl Wohnungen | 6 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 854 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Holz, Rapsöl usw. | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Biomasse | Verwendung: Heizung und Brauchwasser | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



sr ingenieurbüro gmbh
Sven Rummenhöller
Panoramastr. 14
88486 Kirchberg an der Iller

08.12.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

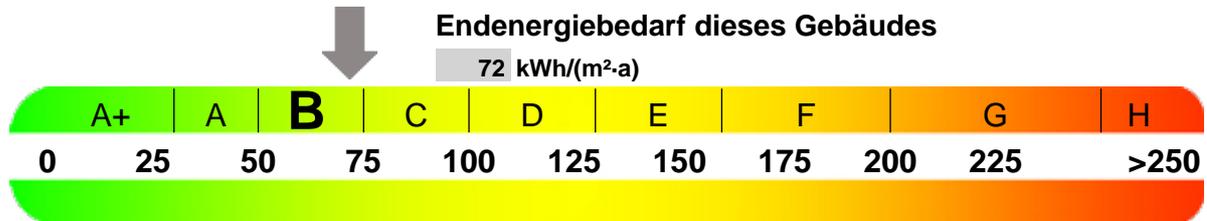
Registriernummer ² BY-2022-004341062

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 4 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 19 kWh/(m²-a) Anforderungswert 44 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,3 W/(m²-K) Anforderungswert 0,43 W/(m²-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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

72 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

| | | | |
|------|-----------|-----------------|------|
| Art: | Biokessel | Deckungsanteil: | 50 % |
| | | | % |
| | | | % |

Ersatzmaßnahmen ⁶

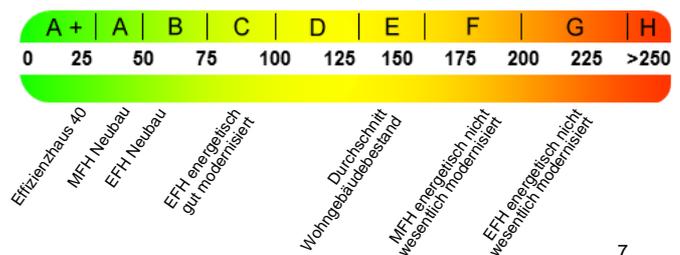
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

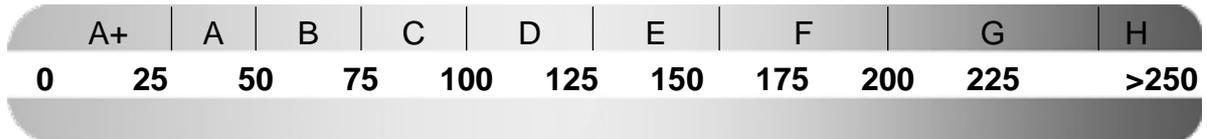
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2022-004341062

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär- energie- faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 die Energiesparverordnung 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.

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises