

Exposé

Wohnung in München

**Top Lage Nähe Rotkreuzplatz U1/U7, 1 Zimmer ETW,
provisionsfrei, Lift, TG-Platz**



Objekt-Nr. OM-313396

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
WK Immobilienbewertungsgesellschaft mbH
Mobil: 0151 74789336

Nibelungenstraße 4
80639 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	40,32 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Die Wohnung ist vermietet und befindet sich laut Mietspiegel der Stadt München in einer guten Wohnlage (ruhig, aber zentral).

Gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung im 3.OG eines Mehrfamilienhauses mit Fahrstuhl und vollwertigem Tiefgaragenstellplatz in Neuhausen / Nähe Rotkreuzplatz (MVV: U-Bahn, Tram und Bus) zu verkaufen.

Die hier angebotene 1-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines Mehrfamilienhauses in der Nibelungenstraße befindet sich am Ende eines offenen Laubenganges.

Die gepflegte Wohnung ist gut geschnitten und verfügt über eine Diele, eine abgetrennte Küche mit Fenster, einem hellen Bad mit Badewanne/Waschbecken/Toilette und einem Wohn- bzw. Schlafraum. Die ganze Wohnung ist gefliest. Im Laubengang besteht die Möglichkeit sich auch draußen hinzusetzen.

Zur Wohnung gehört ein vollwertiger Stellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage der mit zu erwerben ist.

Die Wohnung ist seit 04/2010 an eine Einzelperson vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 428,38 € / mtl. und ist ggf. ausbaubar (Es liegt ein Indexmietvertrag aus 04/2010 vor, der aber offensichtlich nicht vom Eigentümer umgesetzt wurde).

Die Kaltmiete für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 30,00 € / mtl.

Der Mietvertrag für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz geht auf den Käufer über.

Die Ist-Nebenkosten für das KJ 2023 betragen 2.039,00 € /, davon 1,751,00 € auf den Mieter umlegbar laut NK-Abrechnung.

Der Fahrstuhl im Haus wurde dieses Jahr erneuert.

Der Verkaufspreis für die Wohnung beträgt 270.000,00 € und für den vollwertigen Tiefgaragenstellplatz 20.000,00 €. In Summe beträgt der Kaufpreis somit 290.000,00 €

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

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.

Eine geklärte Finanzierung über den Kaufpreis der Wohnung wird vorausgesetzt.

Wir sind mit dem Verkauf im Alleinauftrag beauftragt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

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

Gewerbeurteil 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:

Nürnberg 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

Die angebotene Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und bietet eine perfekte Anbindung an die Innenstadt, die bequem zu erreichen ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist die Autobahn schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls exzellent

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

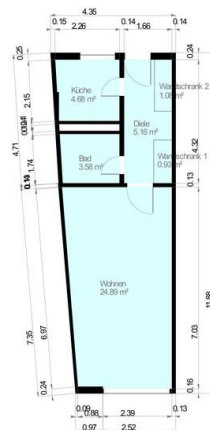
Exposé - Galerie

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



3. OG: Grundriss

Lage der Wohnung: 3. OG links



Maßstab 1:100
0 2,5 5 7,5 10 12,5 15 17,5 20

Vorzugsfläche 100%
Vorzugsfläche 50%
Vorzugsfläche 20%

immobilienbesucher.de

5

Aufmaß erstellt am 24.11.2014
Aufmaß erstellt durch Maßstab-Apparatbau
Umschrift: Georg S. DIRECT

Grundriss Wohnung

Exposé - Galerie



Mehrfamilienhaus



Laubengang zur Wohnung

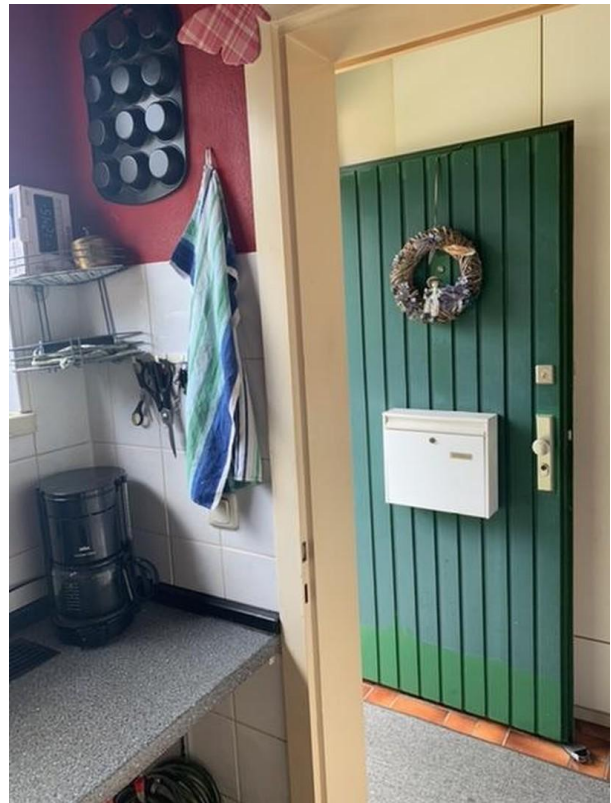
Exposé - Galerie



Blick vom Laubengang



Eingangsbereich / Wohnbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Diele Wohnung



Badezimmer mit Wanne



Küche mit Fenster

Exposé - Galerie



vollwertiger TG-Platz



Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



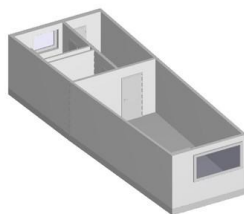
Ihre iisy® - Aufmaßunterlagen
Nibelungenstr. 4, 80639 München

Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: 3. OG links

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
3. OG					
1	W	Diele	1,05 m x 1,52 m + 1,66 m x 1,02 m + 1,06 m x 1,80 m		5,16 m ²
2	W	Wandbühnenk 1	0,61 m x 1,52 m		0,93 m ²
3	W	Wandbühnenk 2	0,65 m x 1,50 m		1,00 m ²
4	W	Küche	2,12 m x 1,00 m + (2,19 m + 2,28 m) / 2 x 1,15 m		4,68 m ²
5	W	Bad	(2,01 m + 2,11 m) / 2 x 1,74 m		3,58 m ²
6	W	Wohnen	2,38 m x 0,89 m + (3,27 m + 3,63 m) / 2 x 6,95 m		24,85 m ²
Summe Wohnfläche 3. OG					40,32 m ²



Wohnfläche
Wohnfläche: Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m. Fenster und offene Loggien, Balkone, kleine Landflächen von weniger als 10 qm sind nicht zu berücksichtigen. Die Grundfläche von mindestens 0,50 qm haben und Raumteile unter Treppen sowie die lichte Höhe mindestens 2,00 m betragen.
Die Grundflächen von Raumteilen über einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m sind weniger als 20,00 m.
Die Grundflächen von Raumteilen über einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.
Balkone, Loggien, Terrassen, Dachflächen, Wintergärten und Loggien.
Wohnfläche: Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m. Fenster und offene Loggien, Balkone, kleine Landflächen von weniger als 10 qm sind nicht zu berücksichtigen. Die Grundfläche von mindestens 0,50 qm haben und Raumteile unter Treppen sowie die lichte Höhe mindestens 2,00 m betragen.
Die Grundflächen von Raumteilen über einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m sind weniger als 20,00 m.
Die Grundflächen von Raumteilen über einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.
Balkone, Loggien, Terrassen, Dachflächen, Wintergärten und Loggien.

iisy GmbH
Lößelgraben 11 | 07743 Jena
Tel.: 03641 - 27 20 202
Internet: www.iisy.info
Mail: anfrage@iisy.info



1
ETW



2
Wohnfläche



Exposé - Galerie

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vorstehenden Aufmaß

BGF

Nr.	Geschos	Flächenberechnung	Fläche m ²
1	3. OG	(3,49 + 4,08) / 2 x 7,33 (4,08 + 4,34) / 2 x 4,56	46,94
Summe BGF			46,94 m²

BRI

Nr.	Geschos	Fläche Geschos [m ²]	Fläche Dachschräge [m ²]	Höhe Geschos [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m ³]
1	3. OG	46,94		2,80		1,00	131,43
Summe BRI							131,43 m³



3

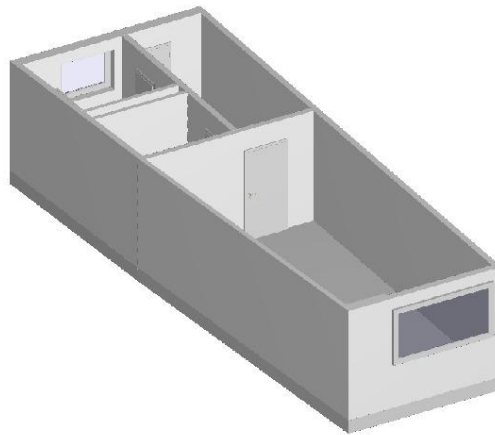


Flächen

Exposé - Grundrisse



Ihre iisy® - Aufmaßunterlagen Nibelungenstr. 4, 80639 München



iisy GmbH
Löbdergraben 11 | 07743 Jena
Tel.: 03641 - 27 20 202
Internet: www.iisy.info
Mail: anfrage@iisy.info



Exposé - Grundrisse

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: 3. OG links

Nr	Art	Raum	Flächen In 1m Höhe	Flächen In 2m Höhe	Fläche
3. OG					
1	W	Diele		1.05 m x 1.52 m + 1.66 m x 1.00 m + 1.06 m x 1.80 m	5.16 m ²
2	W	Wandschrank 1		0.61 m x 1.52 m	0.93 m ²
3	W	Wandschrank 2		0.60 m x 1.80 m	1.08 m ²
4	W	Küche		2.12 m x 1.00 m + (2.19 m + 2.26 m) / 2 x 1.15 m	4.68 m ²
5	W	Bad		(2.01 m + 2.11 m) / 2 x 1.74 m	3.58 m ²
6	W	Wohnen		2.39 m x 0.09 m + (3.27 m + 3.83 m) / 2 x 6.95 m	24.89 m ²
Summe Wohnfläche 3. OG					40.32 m²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandschänke, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Eiler und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche



Exposé - Grundrisse

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

BGF

Nr.	Geschoß	Flächenberechnung	Flächenm²
1	3. OG	$(3.49 + 4.08) / 2 \times 7.33$ $(4.08 + 4.34) / 2 \times 4.56$	46.94
Summe BGF			46.94 m²

BRI

Nr.	Geschoß	Fläche Geschoß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschoß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]
1	3. OG	46.94		2.80		1.00	131.43
Summe BRI							131.43 m³



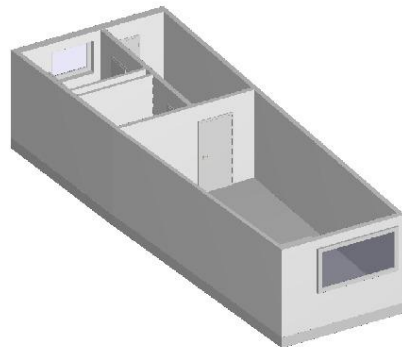
Exposé - Grundrisse

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



3. OG: 3D Darstellung

Lage der Wohnung: 3. OG links



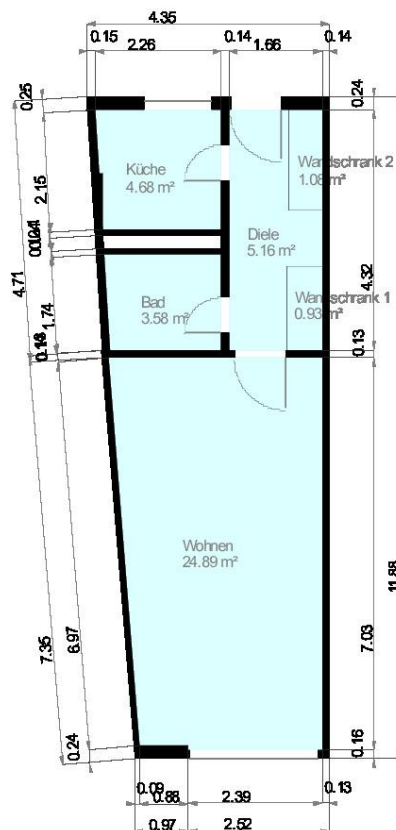
Exposé - Grundrisse

Objekt: Nibelungenstr. 4 - 80639 München



3. OG: Grundriss

Lage der Wohnung: 3. OG links



Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%



5

Aufmaß erstellt am: 24.11.2015
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angenstle
Unterschrift:



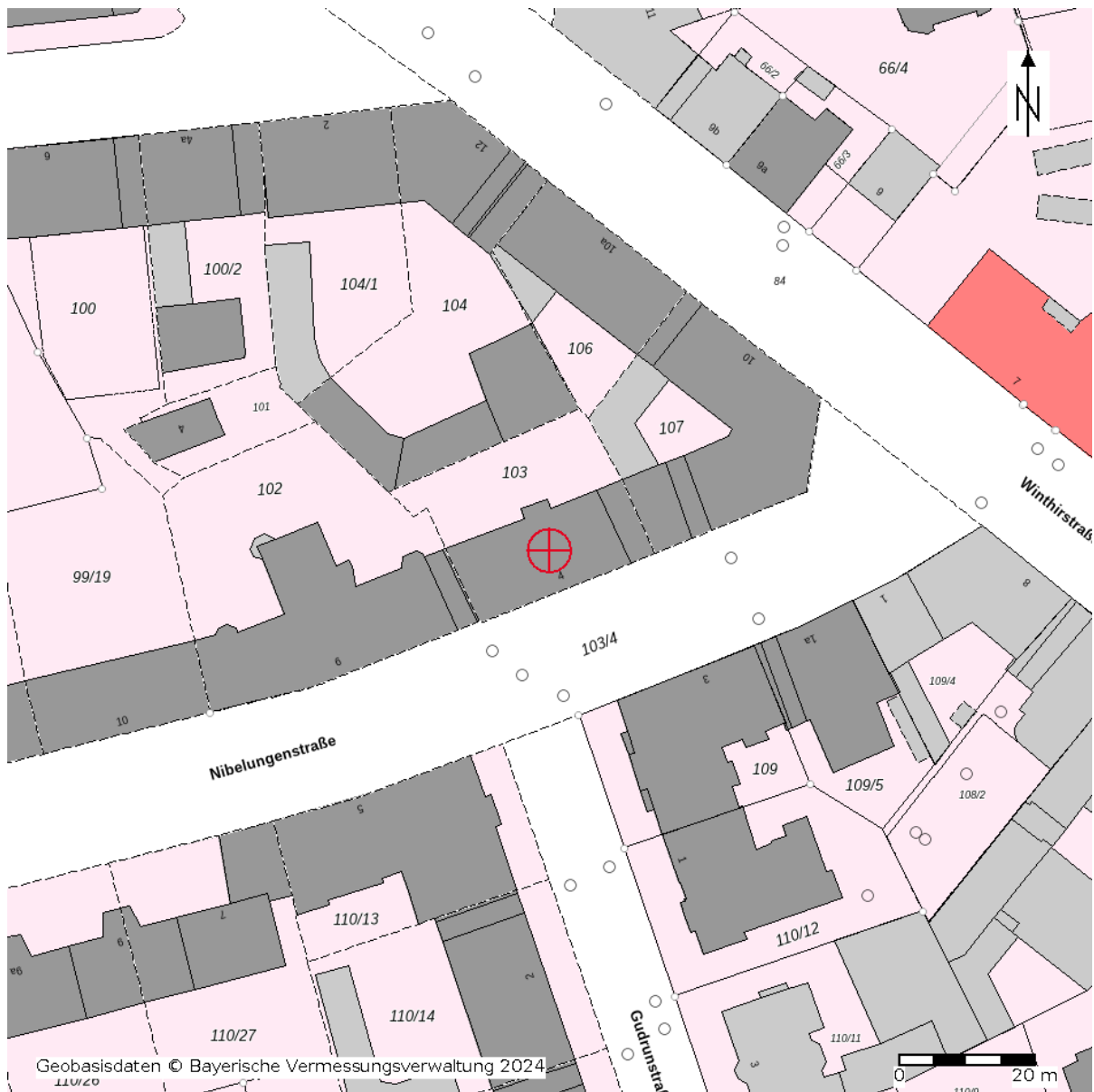
Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Stadtplan
3. Energieausweis

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 80639
 Ort: München
 Straße: Nibelungenstraße
 Hausnummer: 4



1 Quellennachweis

Quelle:	Digitale Flurkarte (WMS) Bayerische Vermessungsverwaltung Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aktualität:	14.07.2024
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, Exposés 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, Exposés 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, Andreas Kadler

Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693

USt-IdNr. DE 177462505

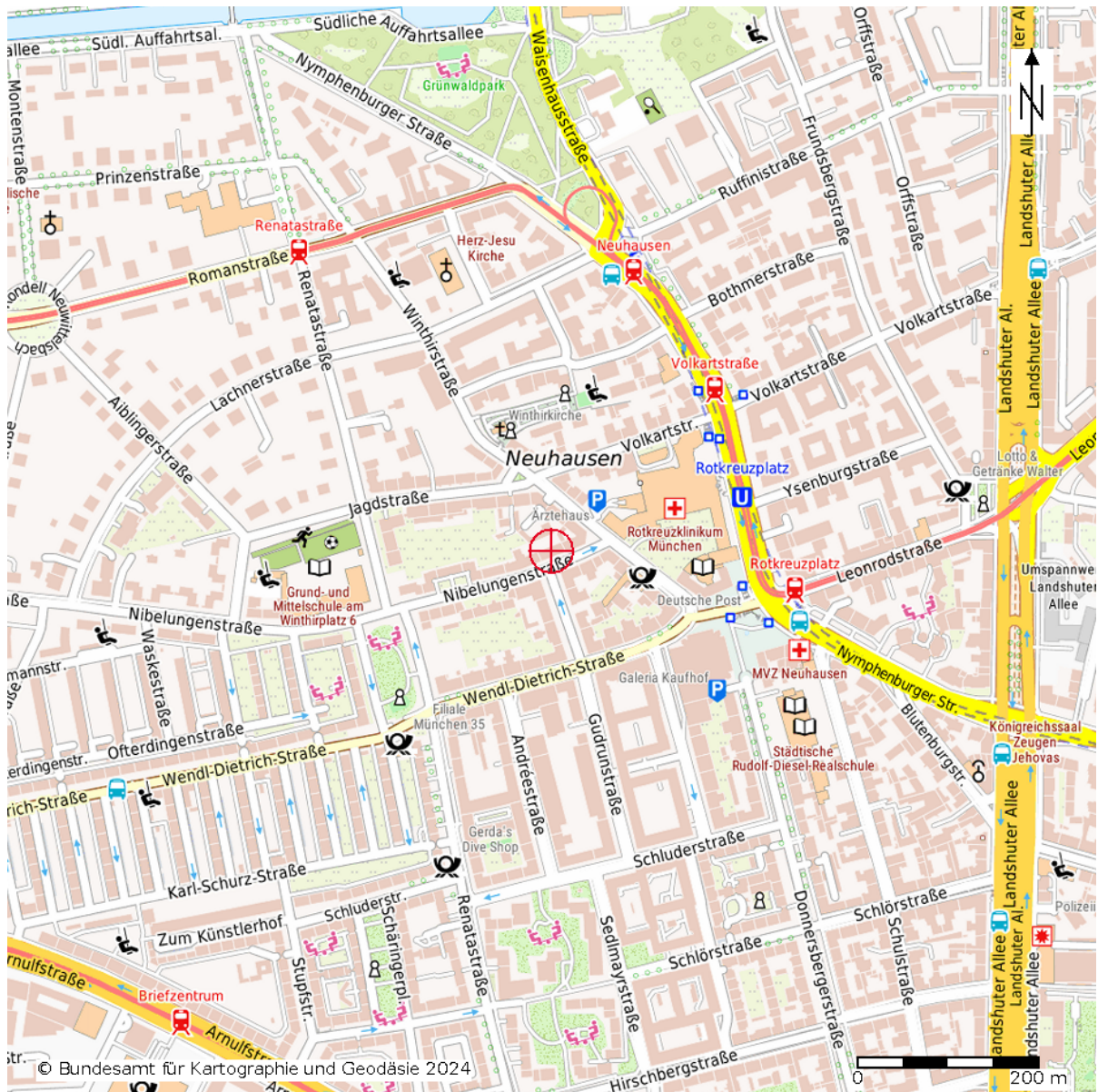
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

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

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 80639
 Ort: München
 Straße: Nibelungenstraße
 Hausnummer: 4



1 Quellennachweis

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024 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:	14.07.2024
Maßstab:	1:7.500

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, Andreas Kadler
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 §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BY-2018-001677618

Registriernummer ²⁾

1260040

ista Energieausweis-Nummer

06.02.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus

Gebäudetyp

Nibelungenstraße 4 ; 80639 München

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1967

Baujahr Gebäude ³⁾

1983, 2011

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

35

Anzahl Wohnungen

1.603,26 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

06.02.2018

Datum, 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 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

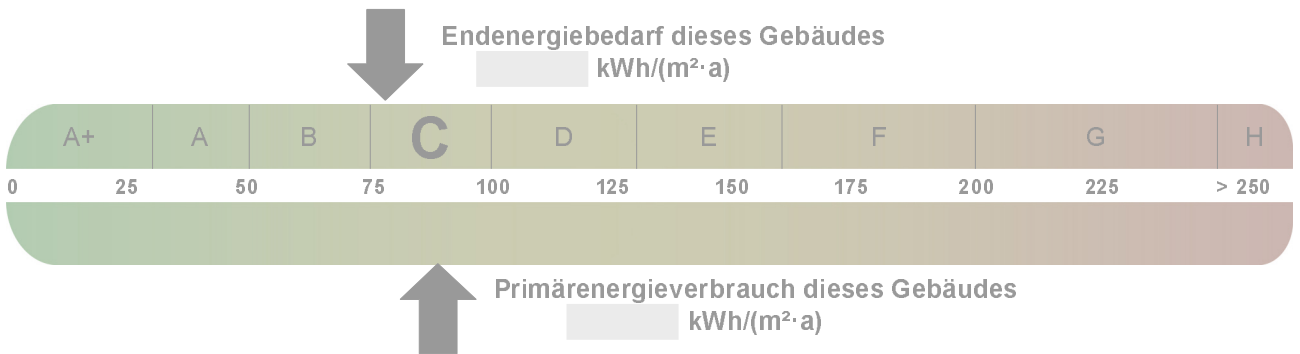
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BY-2018-001677618

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

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)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

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

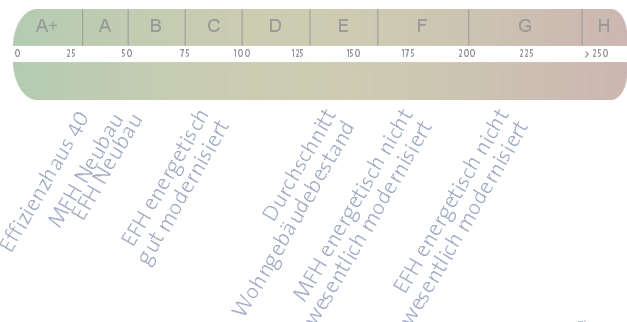
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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 Endenergiebedarf



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

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

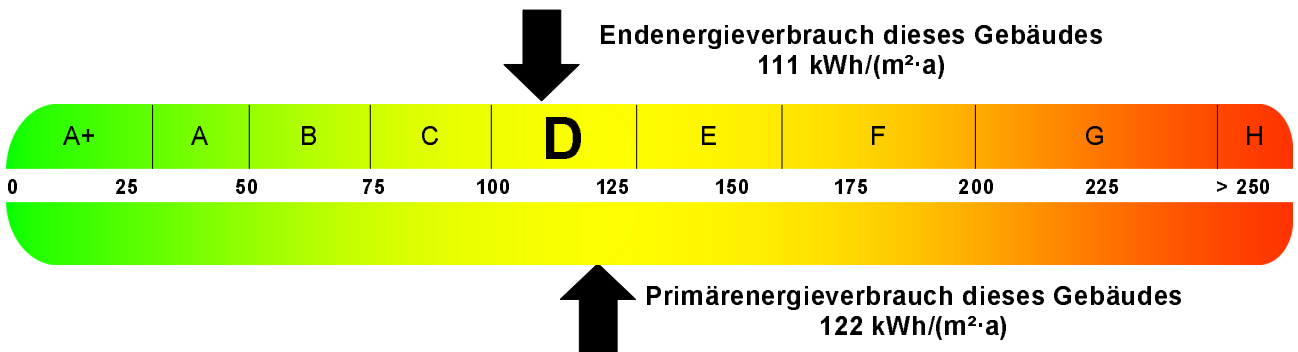
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-001677618

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

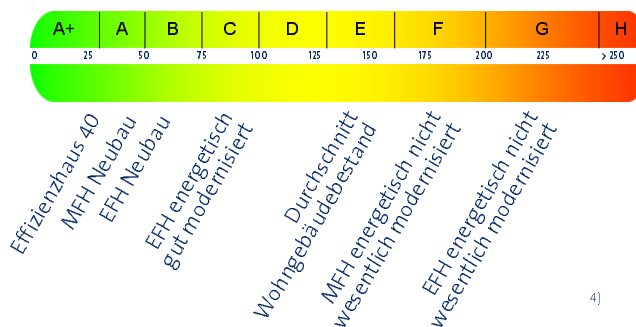
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

111 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						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	533.386	169.919	363.467	1,06

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 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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



BY-2018-001677618

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

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 gute Ressourcennutzung 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: HT^{*}). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.