

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**Nur für Kapitalanleger: Bestens vermietet: helle 2 Z-WG  
Balkon+EBK in Klein Venedig TOP Verwaltung**



Objekt-Nr. OM-319098

### Wohnung

Verkauf: **244.000 €**

Ansprechpartner:  
Christiane Winter

Berliner Allee 24a  
86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	248 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### SICHERE MIETEINNAHMEN:

Diese Wohnung ist seit Ende 2019 vermietet mit einem Staffelmietvertrag (bis 2031) an eine junge, solvente Mieterin, die die Wohnung sehr pfleglich behandelt. Es gab noch nie einen Mietausfall oder verspätete Zahlung.

### SOLIDE MIETHÖHE:

Die monatlichen Mieteinnahmen liegen bei:

646 Euro Kaltmiete + 50 Euro Stellplatz = 696,00 €/monatlich.

(11,85 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter)

Das liegt knapp über den durchschnittlichen Mietpreis für Augsburg im 3.Quartal 2024 (11,81 Euro/qm).

Das Hausgeld liegt derzeit bei: 248 Euro

Die Warmmiete inkl. Stellplatz beträgt: 922 Euro

Diese Warmmiete deckt aktuell die Neben- und Heizkosten.

Die Heizkosten betragen 2023: 1.267 Euro

### ENGAGIERTE PROFI-HAUSVERWALTUNG

KEINE UMLAGEN seitdem ich die Wohnung besitze (2014) und auch nicht in Aussicht: mehr dazu unter "Lage"

### PLUSPUNKT CO2-(NICHT)-KOSTEN:

Der Vermieteranteil bei dem 2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz zwischen Vermieter/Mieter beträgt bei dieser Immobilie 0%,

d.h. als Vermieter beteiligt man sich bei dieser Wohnung NICHT an den Heizkosten nach derzeitiger Gesetzeslage,

da die Wohnanlage gemäß §172 Abs.1 №2 Baugesetzbuch im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt.

Geheizt wird durch Fernwärme.

### KEINE MAKLERKOSTEN:

ich inseriere als Eigentümerin privat und es fallen beim Verkauf keine Makler-oder Provisionskosten an.

Ersparnis: 9.353 Euro

Bsp.: Würden Sie diese Wohnung zu dem Angebotspreis von 244.000 Euro kaufen zuzüglich dem Stellplatz von 18.000 Euro = 262.000 Euro, würden Sie dem Makler 9.353 Euro bezahlen.

(gängig sind in dieser Region 3,57% inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis für den Käufer)

### TOP-ZUSTAND DER WOHNUNG:

immer, wenn es Reparaturen gab, wurden diese von Fachfirmen hochwertig ausgeführt. Die Liste der Vorgänge finden Sie unter "Ausstattung":

+ TIEFGARAGENSTELLPLATZ FÜR 18.000 Euro

kein Duplexparker: Tiefgaragenstellplatz 2,25 breit

Preis: 18.000 Euro

GESAMTPREIS Wohnung+Stellplatz: 262.000 Euro

## Ausstattung

HISTORIE:

Baujahr: 1995 Grundausstattung:

- Kellerabteil mit 4,75 m<sup>3</sup> Fläche mit Stromanschluss
- Fußboden-Niedertemperaturheizung mit Mengenzähler pro WG
- hochwertiges Laminat
- durchgängig raumhoch gefliestes Bad mit Dusche +Wanne
- Rollläden
- Balkon 3,5 qm überdacht nach Süd-Ost mit Sicht auf den Proviantbach
- Außenmauerwerk 36,5 cm Wandstärke
- Fensterbänke aus Naturstein
- Neuanstrich innen 2014

Kauf vom Erstbesitzer 2014:

seitdem erfolgte Modernisierungen:

- Einbauküche (2015 MÖMAX)
- LED-Lampen in jedem Raum (2015)
- moderne Glas-Licht- und Steckdosenschalter (Gira Esprit) (2019)
- neue drehbare Absperrventile im Bad (2019)
- erneuert: Duscharmatur (Thermostat Hansgrohe) , WC-Deckel mit Absenkautomatik + WC-Drückerplatte, Waschtischunterschrank
- neue Duschwandglasabtrennung (Kermi) mit Pendeltüre + Neusilikonierung (2021) + Fugenrestaurierung
- neuer Geschirrspüler, Junker (2023)
- neue Küchenspülenarmatur (2024) + Eckventil Küche neu
- Fenster: Neu-Silikonierung + neue Dichtungen an allen Innenfenstern, Neueinstellung + Pflege; Neueinstellung Haustür (2024)
- neue Rauchmelder (2024)
- neue Waschtischarmatur, Grohe (2024)

Der derzeitige Zustand ist folgendermaßen zu beschreiben:

Der Fussboden ist gepflegt und weist keine übermäßigen Gebrauchsspuren auf.

Ebenso wie die Fliesen im Bad.

Die Fenster sind gepflegt, neu gedichtet und funktionieren einwandfrei.

Die Küche wurde seit 2015 so pfleglich benutzt, dass sie noch wie neu aussieht.

Das Bad ist in einem absolut einwandfreien Zustand durch die Modernisierungen der letzten Jahre.

IM HAUS:

SEPARATER WASCHRAUM

mit eigenem Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner

FAHRRADKELLER

KELLERABTEIL 1,68 m breit x 2,83 m lang: 4,75 qm Abstellfläche

TIEFGARAGENSTELLPLATZ 2,25 m breit

Die Bilder/Video des Inserates wurden im Oktober 2024 gemacht.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte kontaktieren Sie mich zunächst über dieses Portal oder über: christianewinter@outlook.de

Ich kann Ihnen alle Unterlagen zur Wohnung, die das Inserat noch nicht beinhaltet, zukommen lassen und Ihre Fragen beantworten.

(Protokolle der Hausverwaltung/Rechnungen der Modernisierungen/Teilungserklärung, Grundbuchauszug etc.)

Besichtigungstermine sind nach seriösen Anfragen möglich.

Verkauf an Kapitalanleger, keine Selbst-Bezieher!

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Wohnung an eine voll berufstätige Mieterin vermietet ist und Besichtigungstermine nur bei ehrlichem Kaufinteresse stattfinden.

Die Bilder/Video des Inserates wurden im Oktober 2024 gemacht.

Sollte die 360 Grad Rundgang bzw. Video nicht funktionieren, ist

HIER DER LINK ZUM WOHNUNGSVIDEO:

<https://www.youtube.com/watch?v=BcWLnNdJMBc>

## Lage

Die Wohnanlage in Augsburgs Innenstadtbereich "Klein Venedig" ist einzigartig. Gepflegte, geschmackvoll angelegte Gärten und Spielplätze machen dieses Areal zu einer Augenweide und hochwertigen Wohngegend. Hierbei muss man erwähnen, dass die jahrelange Hausverwaltung ihren eigenen Sitz auch im Büroteil dieser Anlage hat. Die letzten zehn Jahre habe ich die KünstlerImmo stets bemüht und kompetent auf den Eigentümerversammlungen und bei eigenen Anfragen erlebt. Sehr schnelle Reaktionszeit in Beantwortung von Emails und gute telefonische Erreichbarkeit. Die Eigentümergemeinschaft ist stets im Stande die nötigen Sanierungen über die Erhaltungsrücklage zu finanzieren. Dank des gut geplanten Hausgeldes durch die KünstlerImmo werden keine Umlagen nötig. (Der letzte große Fassadenanstrich erfolgte 2020). Auch sind interne Streitigkeiten der Eigentümer, wie man sie von anderen großen Wohnanlagen gewohnt ist, eine Seltenheit. Die Hausmeister leisten eine hervorragende Arbeit, auch in Punkto Sauberkeit kann die Anlage glänzen.

Man hat also als Kapitalanleger auch hier einen sicheren Faktor.

Außerdem bietet die Hausverwaltung gegen einen fairen Aufpreis auch an, die Mieterverwaltung komplett zu übernehmen (z.B. Reparaturmanagement), wenn man sich in diesem Bereich als Vermieter keinen Aufwand machen will.

LAGE:

Einkaufen & Gastro:



1,7 km zur City Galerie (Einkaufszentrum vieler Einzelhändler)

1,1 km zum Cafe Himmelgrün (Bäckerei, Restaurant)

350 m Aldi

450 m zum Modemark Röther

1,1 km zum Restaurant Schlößle (Cafe-Bar-Restaurant)

1-1,5 km: sämtliche Gastronomien der Innenstadt

Öffentlicher Nahverkehr:

300m: Bus/Tram (Haltestelle Berliner Allee)

in 7 Stationen am Königsplatz / Hauptbahnhof (20 Min.)

Ärzte:

650m nächstgelegener Allgemeinarzt

innerhalb 2 km sämtliche Fachärzte in der Augsburger Innenstadt

1 km Vincentinum Klinik

1,6 km Bezirkskrankenhaus Augsburg

Schulen:

innerhalb 1-1,5 km: Grundschulen, Kindergärten, Realschulen, Gymnasien

5,6 km Universität Augsburg

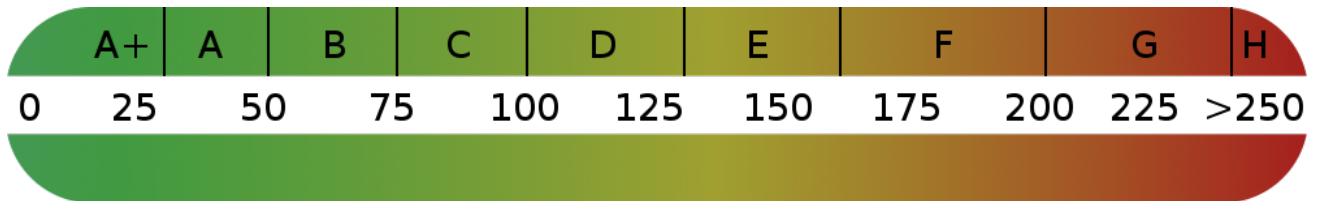
2,8 km technische Hochschule Augsburg

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essecke am Balkon



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



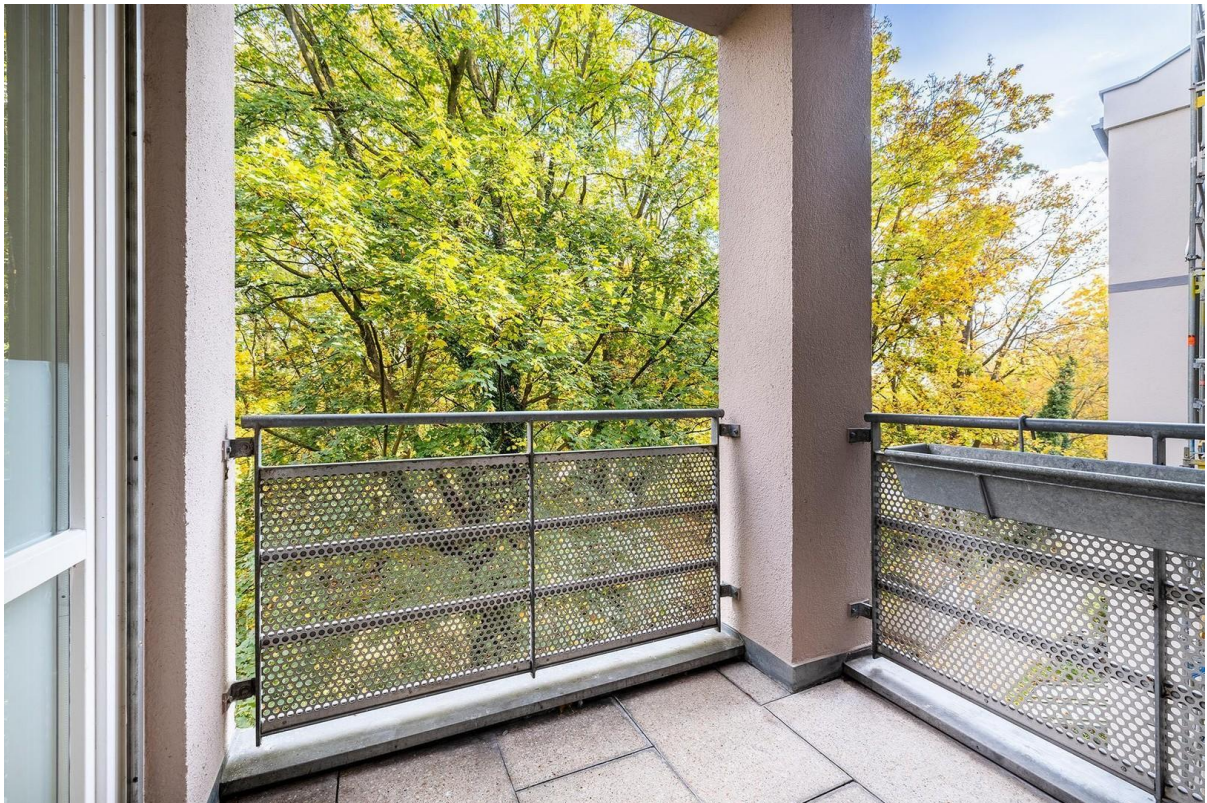
Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Balkon



# Exposé - Galerie



Abstellzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



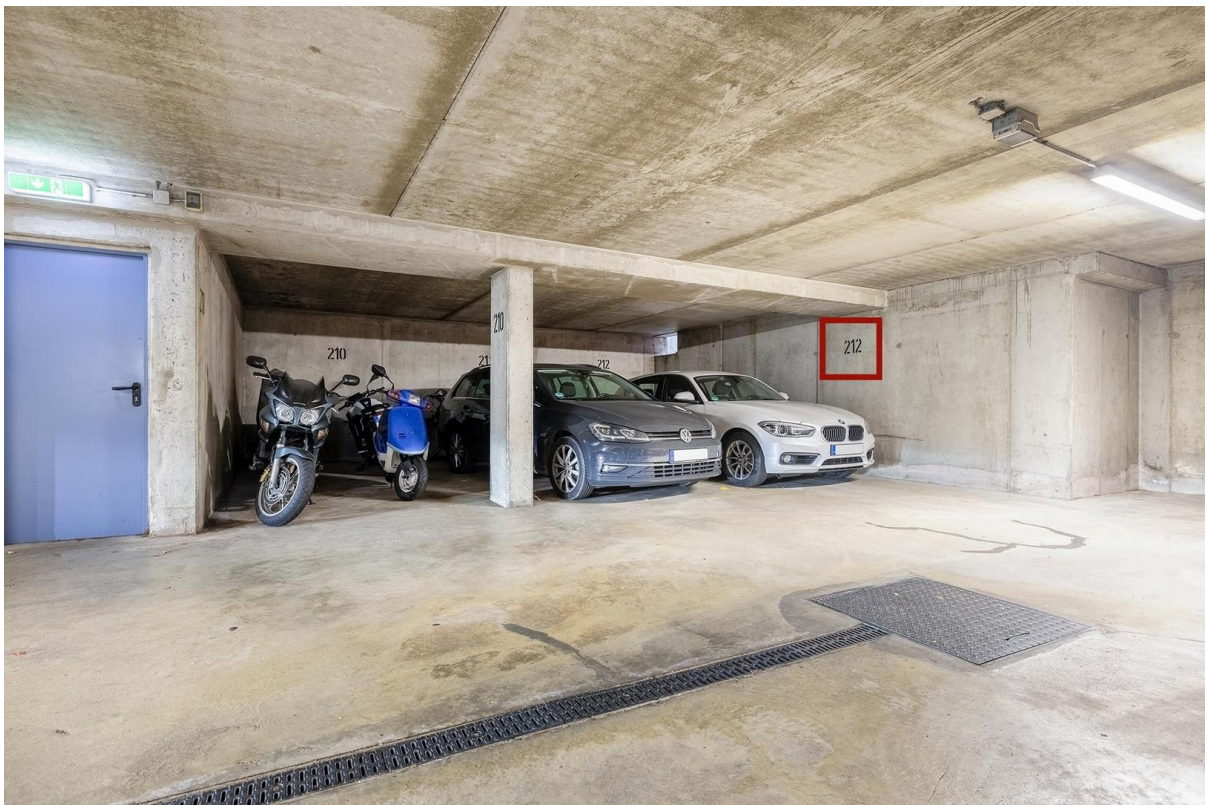
Waschküche



# Exposé - Galerie



Kellerabteil 4,75 m<sup>3</sup>



Tiefgaragenstellplatz



# Exposé - Galerie



3.Stock Aussenansicht



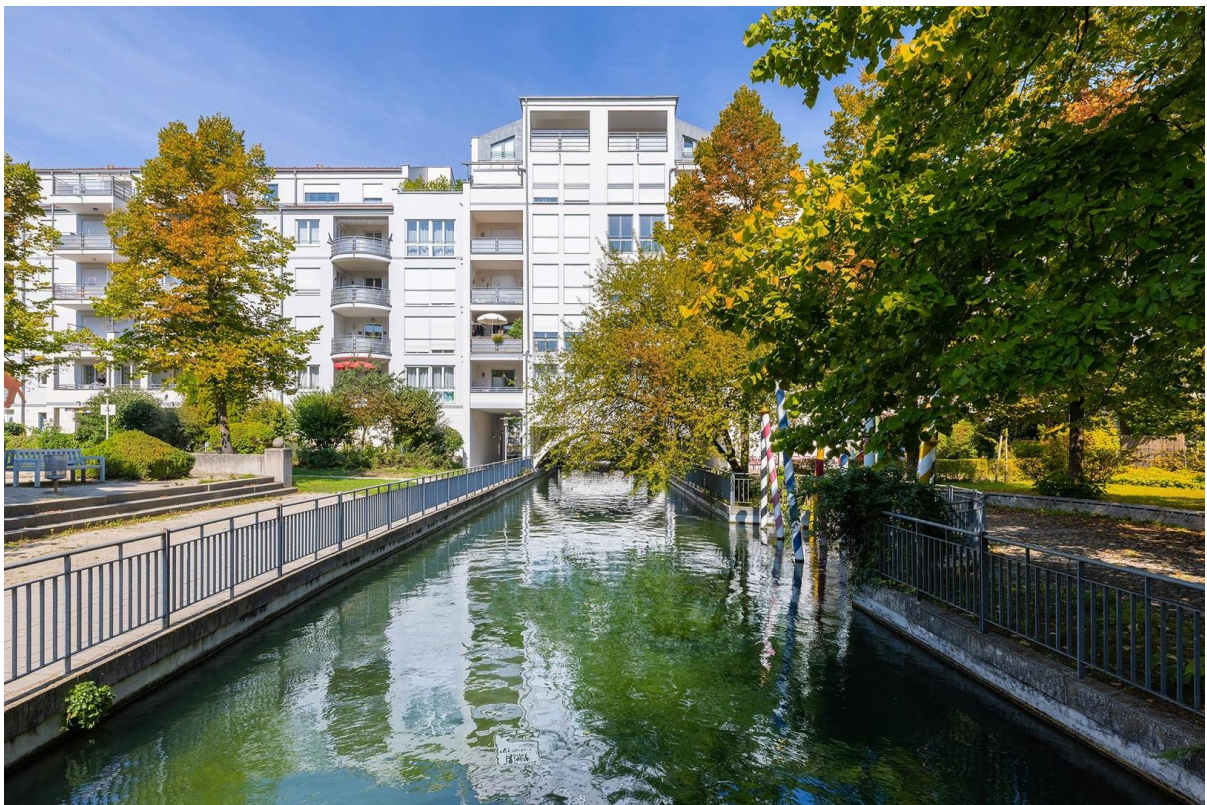
Hauseingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnanlage mit Eingang



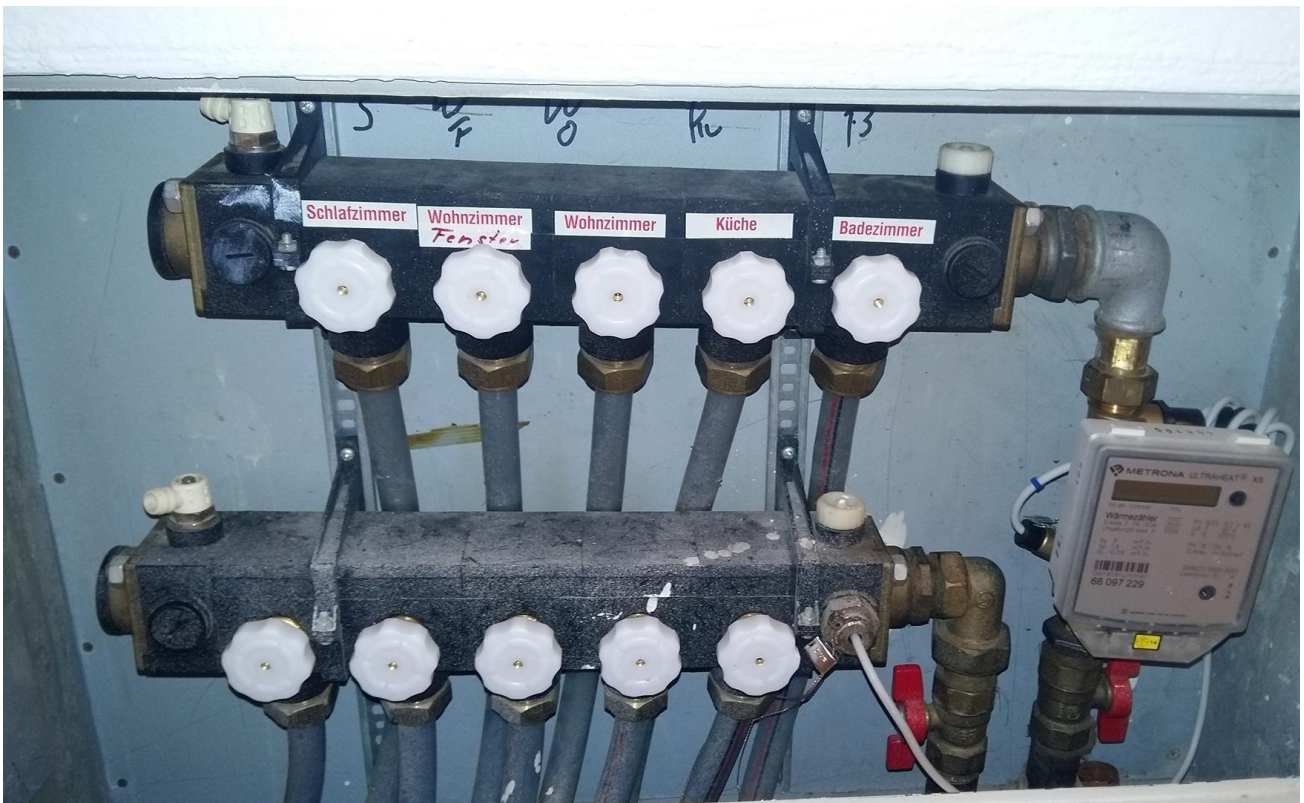
Wohnanlage



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon auf Bach

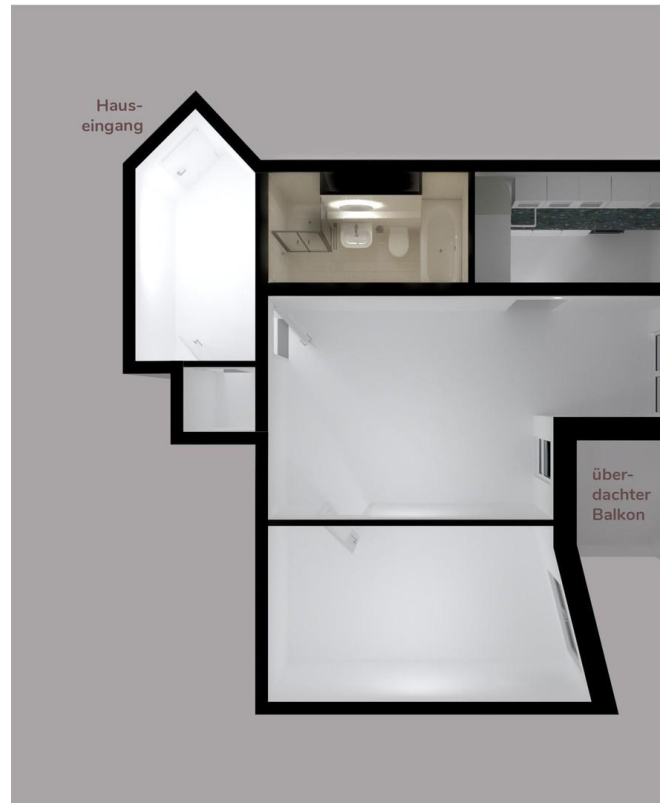


Fußbodenheizungsverteiler

# Exposé - Galerie



Kellerabteil

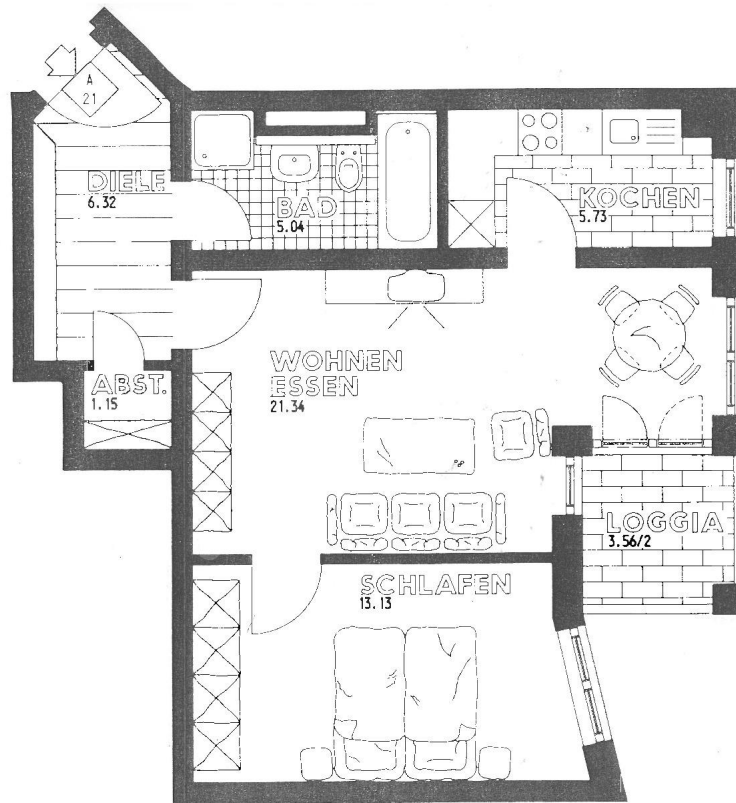


Wohnungsübersicht



Bad Übersicht Illustration

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. ursprüngliche Baubeschreibung
2. Energieausweis 2018

## Komfortabel ausgestattete Eigentumswohnungen die man sich leisten kann!

# -Exclusivausstattung

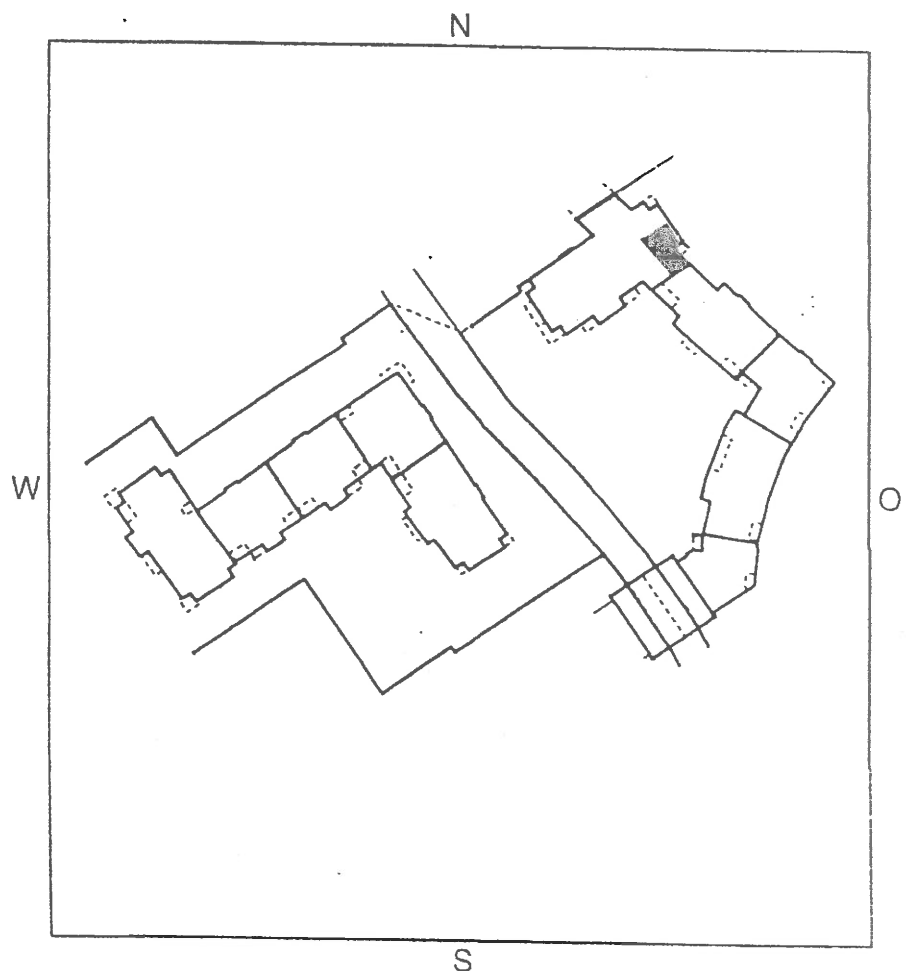
- Fußboden-Niedertemperaturheizung mit Wärmedurchflußmengen-zählern in jeder Wohnung.
- Außenmauerwerk in solidem Ziegel-Stein mit 36,5 cm Wandstärke.
- Erhöhter Wärmeschutz.
- Fenster und Fensterelemente als Dreh-Kippfenster in Hemlock.
- In allen Wohnungen Rolläden.
- Alle Fensterbänke innen aus Naturstein.
- Alle Bäder und WC's werden mit hochwertigem Carrara-Marmor ausgestattet.
- Waschbecken und WC aus Kristallporzellan farbig!
- Körperform-Einbauwanne, farbig emailliert mit Excenter-ablauf, Duschen mit Acrylglas-Duschabtrennung.
- Für alle sanitären Einrichtungsgegenstände stehen die Farben weiß, bahamabeige, pergamon, manhattan, capri oder sunset zur Auswahl.
- Sämtliche Bad-Armaturen sind verchromt und bestehen aus Einhebelmischbatterien mit keramischen Scheiben.
- Wandhänge-WC mit eingebautem Unterputzspülkasten, soweit lt. Plan möglich.
- Waschmaschinenanschluß für jede Wohnung im Waschraum.
- Alle Innenwände mit Dispersionsanstrich.
- Decken mit Rauhfaser tapeziert.
- Treppen, Podeste und Stufen mit hochwertigem Natursteinbelag.
- Alle Treppenaufgänge haben Personenaufzüge vom KG bis zum DG.
- Abstellräume für Fahrräder mit Zugang zur Tiefgarage, oder eigenem Ausgang.
- Kellerräume mit stabilen Kellerabtrennungen.
- Alle Kellerräume mit Stromanschluß.
- Die Außenanlagen sind vom Landschaftsarchitekten gestaltet, werden gärtnerisch bepflanzt und erhalten einen eigenen Kinderspielplatz.

**ALLES OHNE AUFPREIS!**

# RESIDENZA TORCELLO

## Haus A Wohnung 21 3. Obergeschoß

WOHNFLÄCHE	
Wohnen/Essen	21,34 m <sup>2</sup>
Kochen	5,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,13 m <sup>2</sup>
Bad	5,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,15 m <sup>2</sup>
Diele	6,32 m <sup>2</sup>
Loggia (3,56/2)	1,78 m <sup>2</sup>
ca. 55 qm	



Lage  
Ihrer Wohnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

29.05.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001914869

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Berliner Allee 24a, 86153 Augsburg		
Gebäudeteil	Berliner Allee 24a, 86153 Augsburg LG 130719		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.356,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



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

*J. Ribinski*

30.05.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

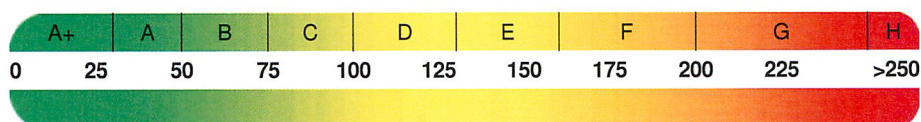
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001914869

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

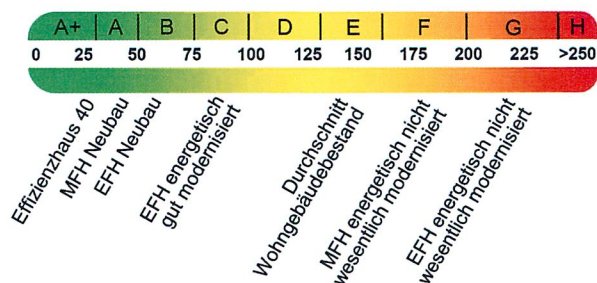
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

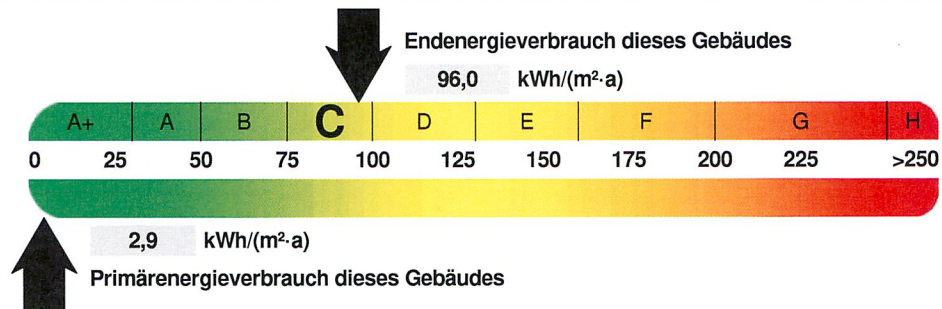
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001914869

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

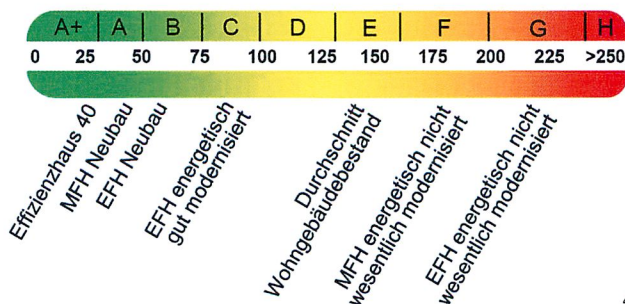
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,0 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	KWK, regenerativ	0,03	667233	238046	429186	1,03

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-001914869

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf –Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-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 künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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



## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Berliner Allee 24a  
 PLZ / Ort: 86153 Augsburg  
 Gebäudeteil: Berliner Allee 24a, 86153 Augsburg LG 130719  
 Nutzfläche: 2356,80 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 1964,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 32

#### Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, regenerativ  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	215415	215415	137689	63,9	77726	36,1
01.01.2016	31.12.2016	222665	222665	145411	65,3	77254	34,7
01.01.2017	31.12.2017	229153	229153	146086	63,8	83067	36,2

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 86153  
 Ort: Augsburg

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 96,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)