

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Moosburg

### Schicke 1,5 Zimmer Whg im Herzen von Moosburg zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-320593**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ulrike Wörle

85368 Moosburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	35,01 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.710 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2004 errichtete Objekt bietet einen hohen Wohnkomfort im Stadtzentrum von Moosburg. Die ca. 35,01 qm große 1,5 Zimmer-Wohnung ist perfekt geschnitten und verfügt über ein Wannenbad, eine Maß-Einbauküche (incl. E-Geräte) sowie ein eigenes Kellerabteil. München erreichen Sie mit dem Zug in ca. 35 Minuten - Flughafen ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

## Ausstattung

Einbauküche incl. E-Geräte, Vollbad, Waschmaschinenanschluß im Bad sowie ein eigenes Kellerabteil. Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der vorhandenen Tiefgarage.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Haustiere

Vor der Besichtigung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Selbstauskunft
- Schufa oder Creditreform-Auskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Ausweiskopie

## Lage

Moosburg ist die älteste Stadt im oberbayerischen Landkreis Freising. Sie liegt 45 km nordöstlich von München auf halber Strecke zwischen der Kreisstadt Freising und der niederbayerischen Bezirkshauptstadt Landshut in einer Art Insellage zwischen Isar und Amper. Das Objekt liegt im Herzen der Stadt Moosburg (ca. 18 TE) und dennoch ruhig und überwiegend abgeschirmt vom Verkehr. Das Objekt beinhaltet 11 attraktive Stadtwohnungen. Moosburg liegt allein durch seine Nähe zum Flughafen München "Franz-Josef-Strauß" der mit 44,6 Millionen Passagieren zu den größten Luftfahrt-Drehkreuzen in Europa gehört ideal. Berufstätige aus München und Erding schätzen die wirtschaftliche Lage als Wohnort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wannenbad



SZ oder Büro

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.02.2034

Registriernummer: BY-2024-004937677

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Münchnerstr. 8 85368 Moosburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2004	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004	
Anzahl der Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	854,4 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Hauber  
Energieberater (HWK)



Thomas Hauber  
ENERGIEBERATUNG  
Energieberater (HWK) & Kaminkehrermeister  
Pürnerstraße 1b | 86157 Augsburg  
Mobil 0179/143 95 00 | thomashauber@t-online.de

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.02.2024

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

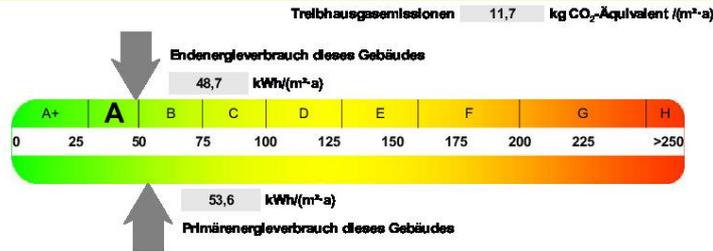
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-004937677

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

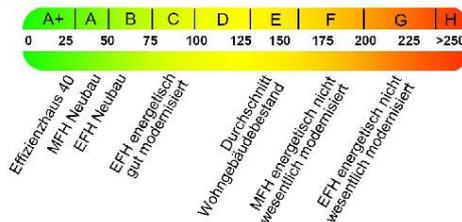
48,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2023	Erdgas E	1,10	121320	51264	70056	1,05

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 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<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software AG, HB Verbrauchspass 4.4.1

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-004937677

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

weitere Einträge im Anhang

**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:

Thomas Hauber  
Energieberater (HWK) und Kaminkehrmeister

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

Der Energieausweis wurde anhand des Erdgasverbrauchs der vergangenen Jahre erstellt. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Nutzungseinheiten ist ein Verbrauchsausweis unabhängig von Baujahr und Sanierungszustand möglich. Die Verbrauchswerte wurden mir von der Hausverwaltung nachgewiesen.

Im Allgemeinen ist zu sagen, dass der Verbrauch stark vom Nutzerverhalten abhängig und schwer vorherzusagen ist. Auf den Verbrauch wirkt sich zu... aus wie viele Räume beheizt werden, auf wie viel Grad beheizt wird, wie viele Personen in den Haushalten sind oder wie viel Wasser täglich verbraucht... Zusätzlich spielt es natürlich auch eine Rolle wie lange und streng die kommenden Heizperioden werden. Aber durch gezieltes Heizen kann Brennstoff eingespart werden: Schlafräume müssen zum Beispiel nicht unbedingt die gleiche Temperatur wie Wohnräume haben. Seltener genutzte Räume, z.B. B... Gästezimmer, können gar nur bei Bedarf voll beheizt werden.

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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudedetail – 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 Gebäudedetail zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudedetail“ 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 Baunormen 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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.

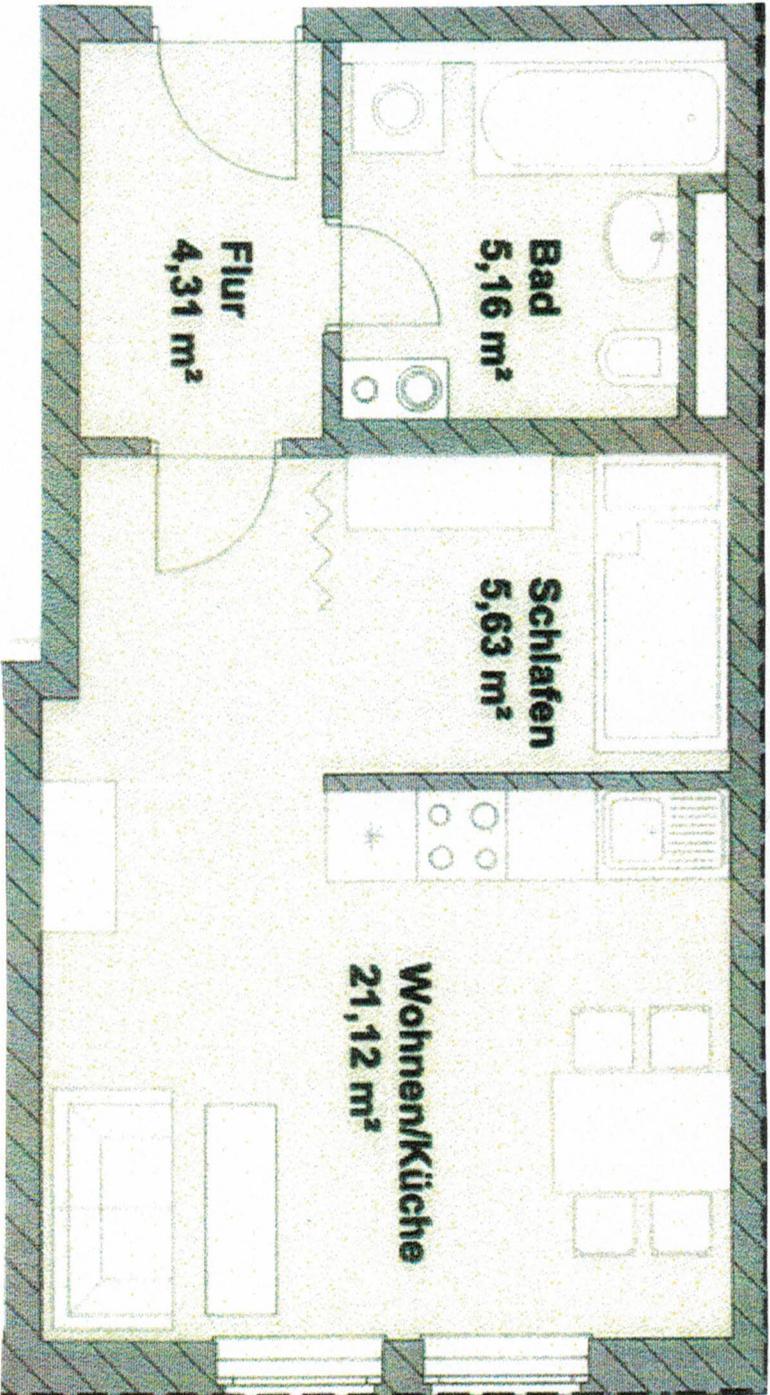
### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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.

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

# Exposé - Anhänge

1. Grundriß
2. Selbstauskunft



# Mieterselbstauskunft

## 1. Mietinteressent

Familienname:.....

Vorname:.....

geb. am:.....Staatsangehörigkeit:.....

ledig  verheiratet  geschieden  getrennt lebend

Beruf:.....

Firma:.....

seit: ..... mtl. Nettoeinkommen:EUR:.....

Bank:.....

Ansprechpartner:.....

Konto-Nr.....

BLZ:.....

IBAN:.....

BIC:.....

wohnhaft in: PLZ/Ort:.....

Straße:.....

Telefon privat:.....

Telefon geschäftlich:.....

Mobil:.....

E-Mail:.....

## 2. Mietinteressent

Familienname:.....

Vorname:.....

geb. am:.....Staatsangehörigkeit:.....

ledig  verheiratet  geschieden  getrennt lebend

Beruf:.....

Firma:.....

seit:.....mtl. Nettoeinkommen:EUR.....

Bank:.....

Ansprechpartner:.....

Konto-Nr.....

BLZ:.....

IBAN:.....

BIC:.....

wohnhaft in: PLZ/Ort:.....

Straße:.....

Telefon privat:.....

Telefon geschäftlich:.....

Mobil:.....

E-Mail:.....

Wer kann Ihre Angaben bestätigen bzw. über Sie Auskunft geben  
(Steuerberater/Arbeitgeber/Bank/derzeitiger Vermieter)?

.....

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, daß seine Bank Auskunft per Fax erteilt.

Läuft gegen Sie eine Mietschulden-/Räumungsklage oder ein Pfändungsverfahren?  Ja  Nein

Der Bewerber versichert, die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben. Er ermächtigt den Vermieter bzw. Bevollmächtigten mündliche und schriftliche Auskünfte über seine Bonität einzuholen und ist mit der Weitergabe derselben an den Vermieter einverstanden. Falsche Angaben berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Datum:.....

Unterschrift:...../.....



# Ulrike Wörle

Immobilienmanagement  
H a u s v e r w a l t u n g  
Eigentums- u. Mietbetreuung  
H a u s m e i s t e r s e r v i c e

**Sehr geehrter Mietinteressent,**

**die Selbstauskunft incl. folgender Unterlagen:**

**Kopie vom Personalausweis,  
Kopien der letzten 3 Monats-Einkommensnachweise  
sowie  
Bonitätsauskunft (z. B. Schufa oder Creditreform)**

**Senden Sie bitte an:**

**Per Post: Ulrike Wörle, Hofmarkstr. 1a, 86551 Aichach**

**Oder per Fax: 08251 / 871647**

**Oder per E-mail: [woerle.ulrike22@gmail.com](mailto:woerle.ulrike22@gmail.com)**

**Vielen Dank.**