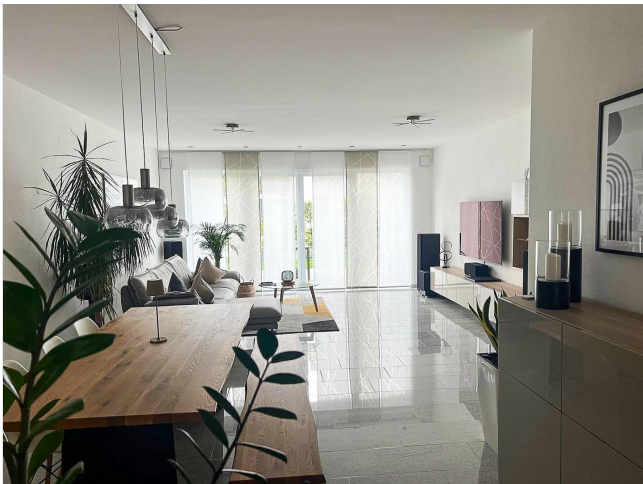


# Exposé

## Maisonette in Illertissen

### Exklusive 5,5 Zimmer Maisonette-Wohnung in Illertissen



Objekt-Nr. OM-321721

**Maisonette**

Verkauf: **555.000 €**

89257 Illertissen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exquisite Maisonette-Wohnung in Illertissen bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale, zentrumsnahe Lage in einer charmanten und lebenswerten Stadt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5,5 Zimmer und zwei Vollgeschosse, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Wohnung befindet sich in einem Niedrigenergiehaus (KfW-Effizienzhaus 55) und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise mit Ziegelmauerwerk und Stahlbeton-Tragwänden. Die lichtdurchfluteten Räume mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 m und die Wärmeisolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und hervorragenden Schallschutz. Für ausreichende Beschattung im Sommer sorgen elektrische Jalousien.

Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung garantieren höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Das "Haus im Haus" bietet als besonderes Highlight einen direkten Zugang aus der Wohnung zu den zwei großzügigen Tiefgaragenstellplätzen sowie zum eigenen Kellerabteil.

Der separate eigene Hauseingang sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Unabhängigkeit von den anderen Parteien im Haus.

Darüberhinaus genießen Sie die Vorzüge eines Hausmeisters, der sich unter anderem um die Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Müllentsorgung und den Winterdienst kümmert.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: von der modernen und zeitlosen Einbauküche mit hochwertigen NEFF Einbaugeräten und angrenzender Speise, über das ansprechende Badezimmer mit Regendusche und Badewanne, bis hin zu den eleganten Granit- und Feinsteinzeugfußböden wurde hier an alles gedacht.

Die großzügige Terrasse mit gepflegtem Garten und elektrischer Markise laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Für zusätzliche Privatsphäre sorgen zwei Gabionen mit Steinfüllung als Abtrennung zu den Nachbarn.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!

## Ausstattung

Gebäude:

- Niedrigenergiehaus KfW-Effizienzhaus 55
- Außen und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Tragwände aus Stahlbeton
- Innenwände mit Filzputz versehen und Bio-Silikatfarbe gestrichen
- Lichte Raumhöhe ca. 2,60 m
- Kunststofffenster mit Dreischeiben-Wärmeisolierverglasung (Uw-Wert ca. 0,74W/m<sup>2</sup>K, erhöhter Einbruchschutz im EG, Schallschutzverglasung)
- Innenfensterbänke aus Granit
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Elektrische Aluminium-Jalousien (Wohn- und Schlafräume)

Heizung und Lüftung:

- Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung in gesamter Wohnung
- Gasheizung und zentrale Warmwasserbereitung, zusätzliche Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher senken Heizkosten
- Endenergieverbrauch 26,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Bedarfsausweis (A+)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung für kontrollierte Wohnraumlüftung

#### Ausstattung:

- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitt (satiniert) in Isolierverglasung
- Innentüren: hochwertige Röhrenspantüren weiß mit Höhe 2,10 m
- Granitfußboden (Imperial White) im gesamten EG sowie Flur OG (Format 30x60)
- Feinsteinzeug in Steinoptik in Bad und Gäste-WC (Format 60x60)
- Feinsteinzeug in Holzoptik Eiche in Schlafzimmer und Kinderzimmern (Format 20x120)
- Stahlbetontreppen mit dunklem Granitbelag vom Keller bis ins 1. OG
- 2 Tiefgaragenstellplätze mit abschließbaren Steckdosen, direkter Zugang von der Wohnung
- Kellerabteil mit direktem Zugang aus der Wohnung
- Anschlüsse für Sat und Kabel TV in Wohnzimmer und allen Schlafräumen
- Kabel-Internet bis 1 Gbit verfügbar, Glasfaser in Vorbereitung
- Netzwerkdoesen in Wohn- und Esszimmer, Flur OG sowie allen Schlafräumen
- Einbaustrahler in Wohnzimmer, Küche, Flur

#### Badezimmer:

- Badezimmer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Regendusche
- Acryl-Badewanne
- Badmöbel (Waschtischunterschrank und Hängeschrank)
- Spiegel mit integrierter Beleuchtung, Kosmetikspiegel und Uhr

#### Küche:

Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit integrierter, umlaufender LED-Beleuchtung und Einbaugeräten der Marke NEFF.

- Induktionskochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Backofen (Slide and Hide)
- Mikrowelle
- Spülmaschine
- Dunstabzug

#### Garten:

- eigener Gartenanteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Granitbelag (Größe ca. 15 m<sup>2</sup>)

- Elektrische Markise (5x4 m) mit Funksteuerung und Windwächter

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze (im Wert von 45.000 Euro) sowie Einbauküche, Badmöbel und Markise sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitten wir um eine kurze Vorstellung sowie die Angabe vollständiger Kontaktdaten.

## Lage

Illertissen selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt mit direktem Autobahnanschluss an die A7 ermöglicht schnelle und unkomplizierte Fahrten in die nächst größeren Städte Ulm, Neu-Ulm sowie Memmingen. Illertissen verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit Zugverbindungen in Richtung Ulm-Stuttgart und Memmingen-München. Zudem ist Illertissen an den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund "DING" angeschlossen.

Für Berufspendler und Freizeitliebhaber bietet Illertissen somit eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und Mobilität.

Die zentrumsnahe Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß zu erreichen. Naturliebhaber können in wenigen Minuten die schönen Rad- und Fußwege entlang der Iller genießen.

Die Stadt besticht durch ihre idyllische Lage und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie etwa das Freizeitbad Nautila sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie

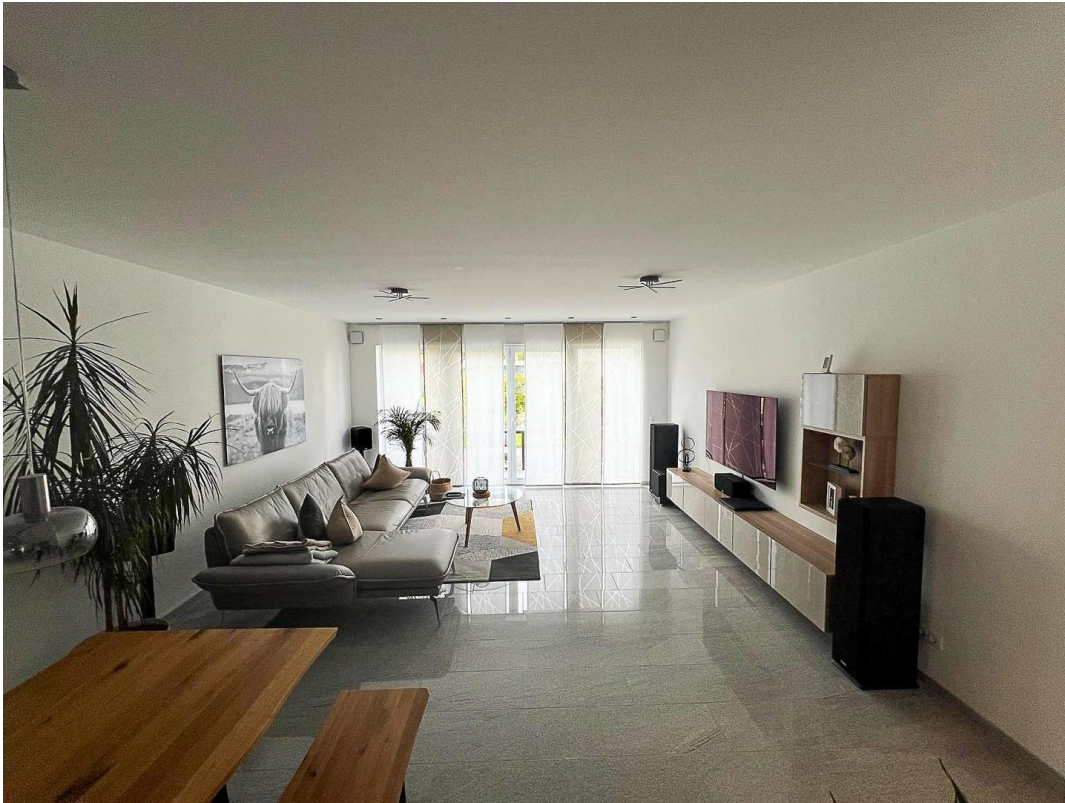


Wohn- und Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



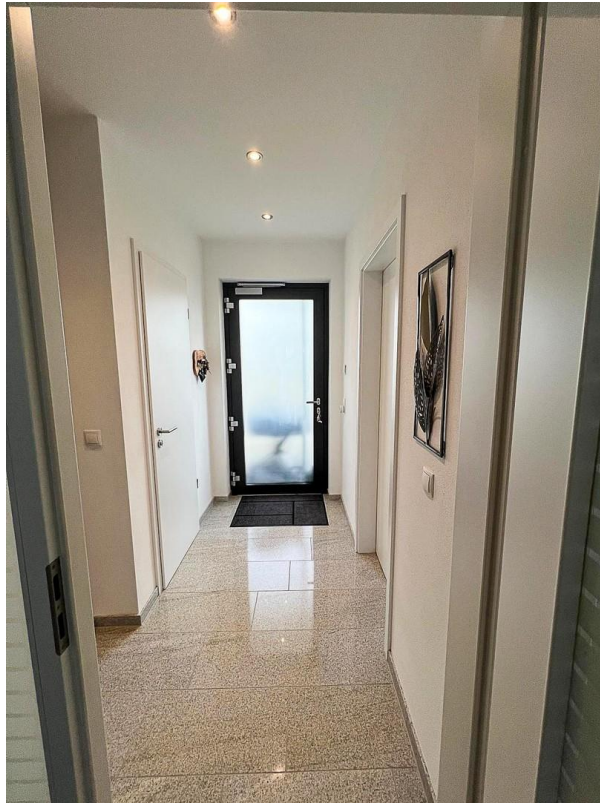
Küche



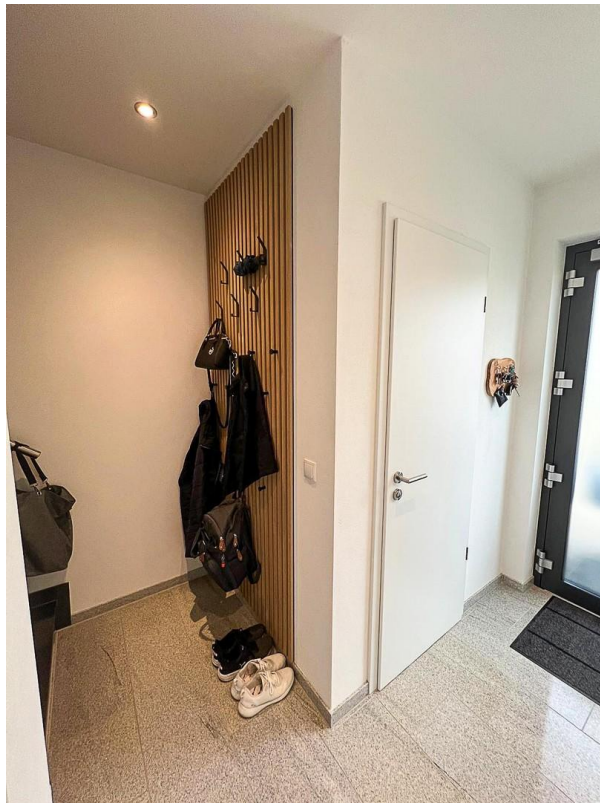
Hauseingang



# Exposé - Galerie

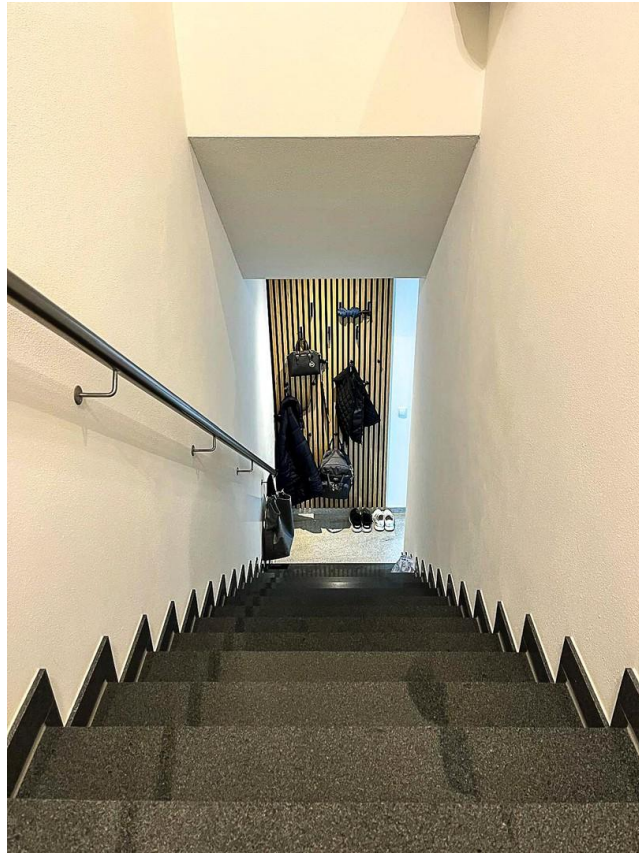


Hauseingang

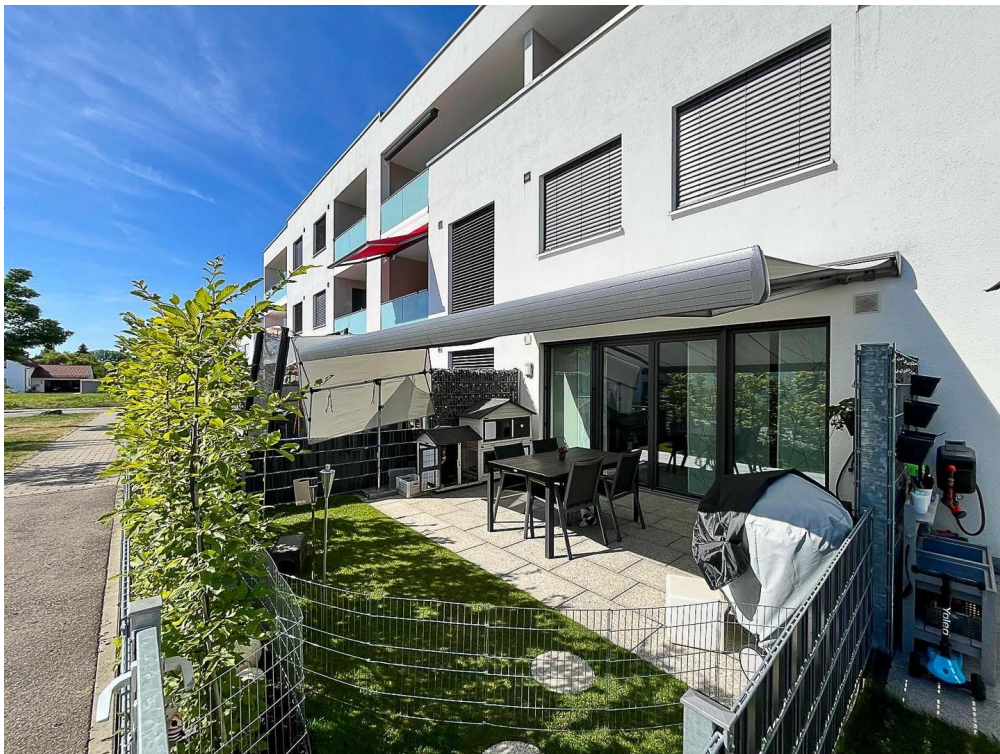


Hauseingang mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

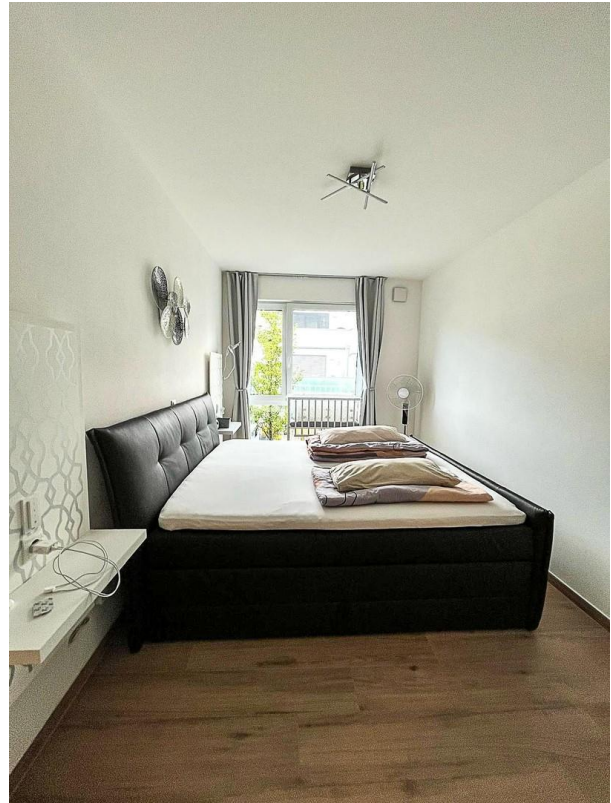


Terrasse und Garten

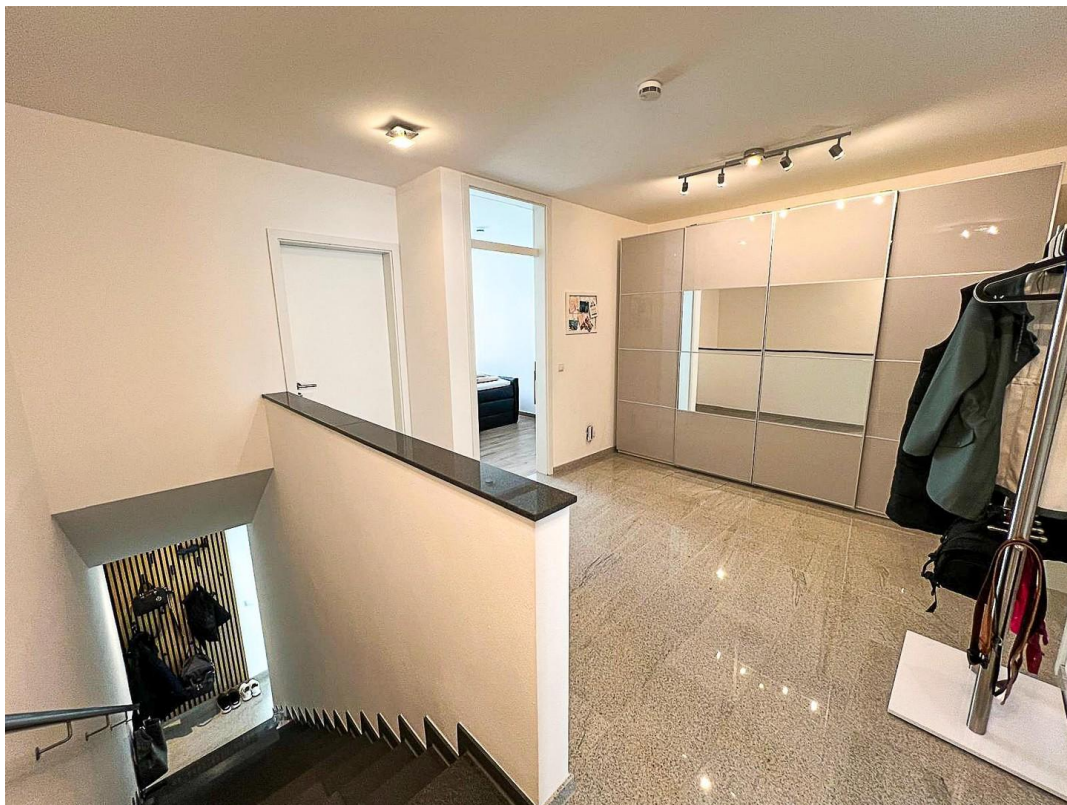
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



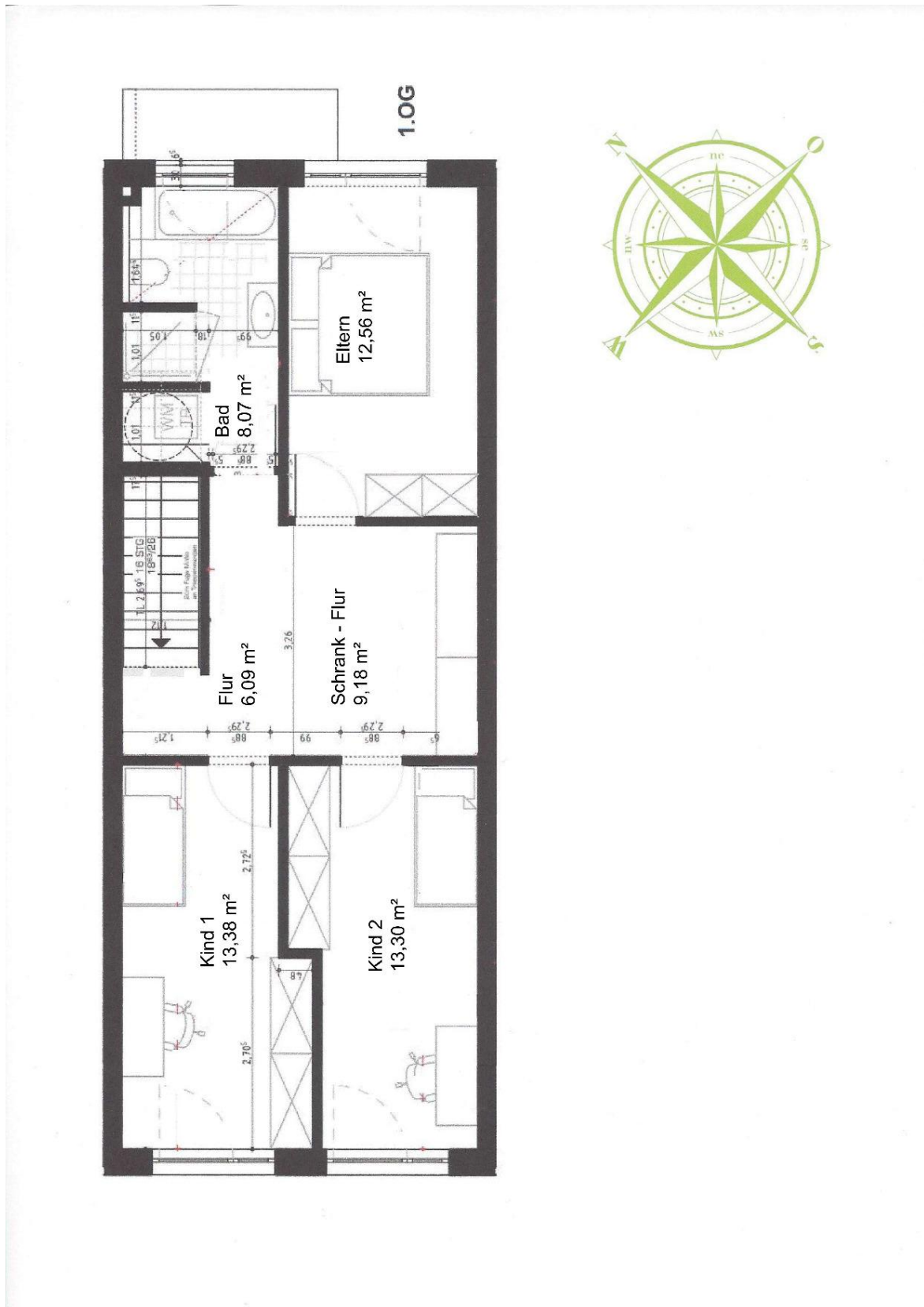
Treppenabgang Keller und TG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001716698

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

1

Gültig bis: 25.02.2028

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Bürgermeister-Kolb-Ring 7, 89257 Illertissen		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude, keine Mischnutzung		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	19		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2106 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Erdgas] [solar]		
Erneuerbare Energien	Art: solar	Verwendung: Trinkwassererwärmung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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 beigelegt (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

Ingenieurbüro Haid  
Michael Haid  
Blumenstraße 9  
86551 Aichach-Oberbernbach

26.02.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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 <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

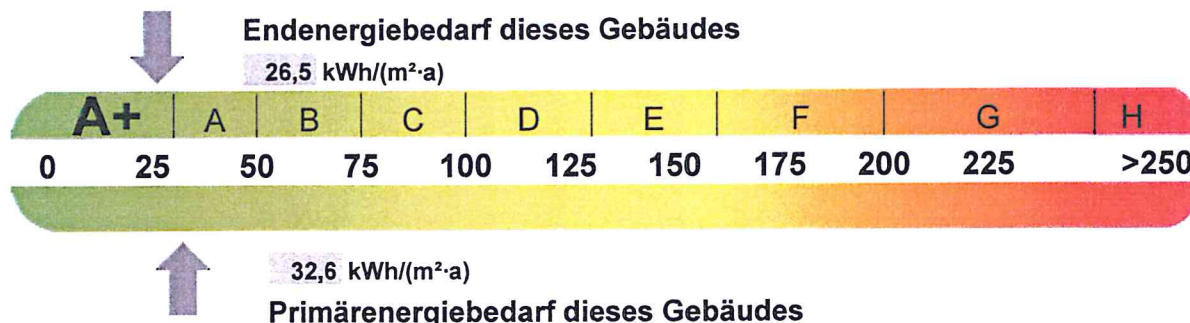
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001716698

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,33 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Solaranlage	Deckungsanteil:	15 %
Art: Abwärme	Deckungsanteil:	37 %
	Deckungsanteil:	0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

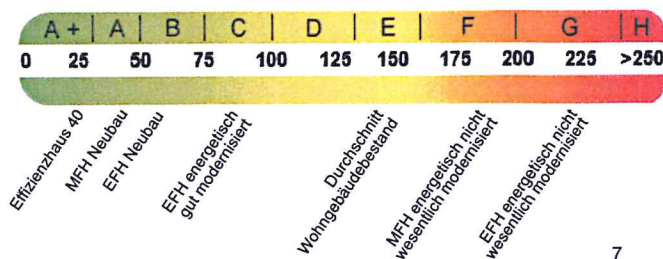
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: 0,4 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



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

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>3</sup> freiwillige

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

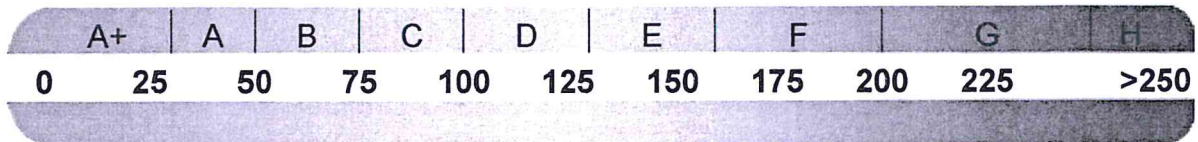
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001716698

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

3

## Energieverbrauch



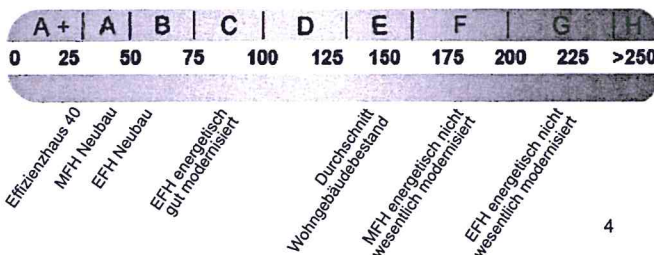
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·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						

## 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.

4

## 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.

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

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001716698

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

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 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:

[http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)

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

Wohnanlage mit TG und 19 Wohneinheiten

<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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

5

## 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 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 CO<sub>2</sub>-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.

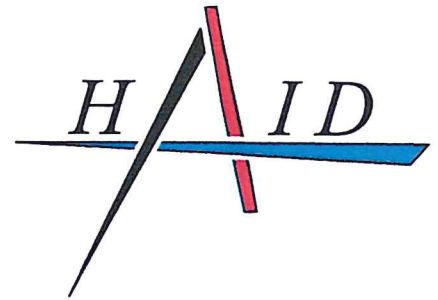
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Ingenieurbüro Haid

Tragwerksplanung, Brandschutz und Bauphysik

86551 Aichach, Blumenstraße 9

Tel: 08251/82400 Fax: 82402



## Wärmeschutznachweis

nach Energieeinsparverordnung (EnEV)

- KfW Effizienzhaus 55 -

BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses „Stadtdomizil Illertissen“ Bauabschnitt 4 Bürgermeister-Kolb-Ring 7 89257 Illertissen
BAUHERR:	Stilbau Illertissen GmbH & Co. KG Welfenstraße 3 86551 Aichach Telefon: 08251 / 888410
PROJEKT-NR.:	144 / 16
PLANUNG:	Architekturbüro Bauke + Hübner Buchenweg 1 89165 Dietenheim
ANLAGE:	Variante 2 neu - Gas + Solar + DzLüftung - Kfw55“ - Berechnung Heizwärme- und Primärenergiebedarf - Haus- und Anlagentechnik - Bauteil-Berechnungen / Bauteilquerschnitte
AUFGESTELLT:	Aichach, im September 2016

Stilbau Illertissen GmbH & Co. KG  
Welfenstr. 3 • 86551 Aichach  
Tel. 08251/888410  
Fax: 08251/8908865  
Kontakt@stilbau.info

(Bauherr)

Ingenieurbüro Haid

Tragwerksplanung - Brandschutz - Bauphysik  
86551 Aichach, Blumenstraße 9  
Telefon: 08251/82400 / Fax: 08251 82402

(Ersteller)



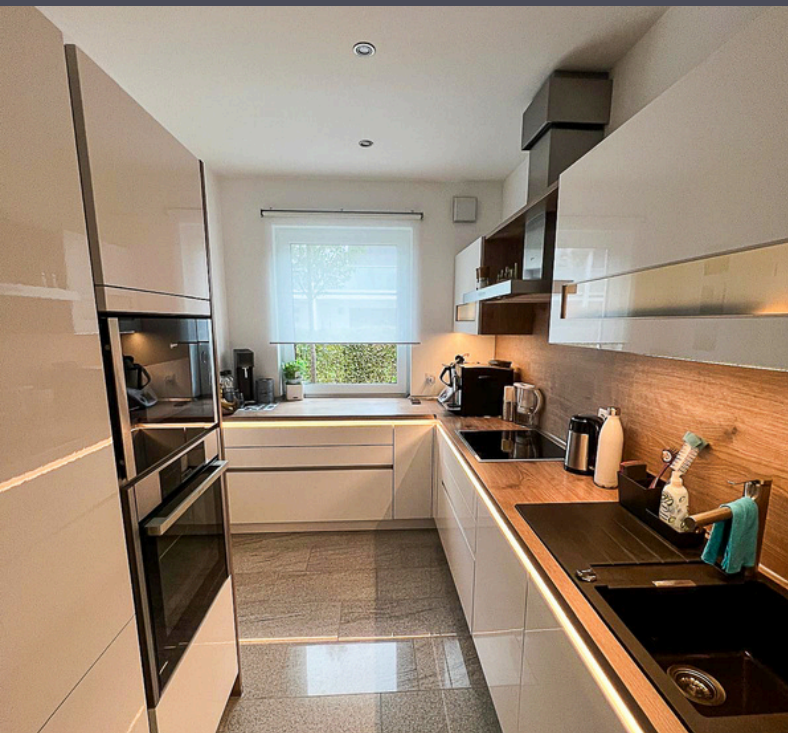
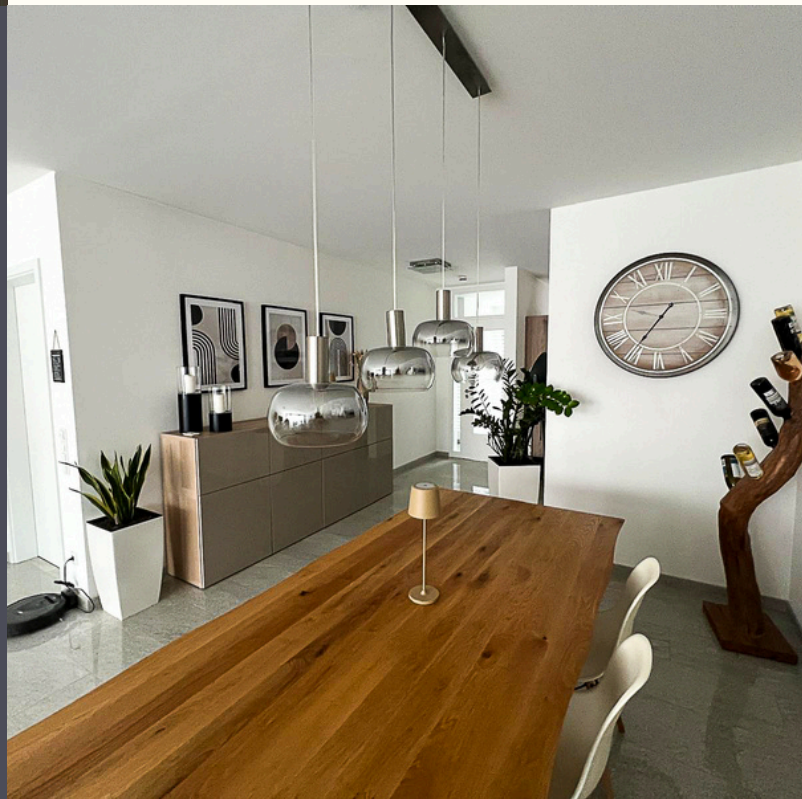


ausreichend Platz.  
zentrumsnah gelegen.  
hochwertige Ausstattung.

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

exquisite  
5,5 Zimmer  
Maisonette-  
Wohnung in  
Illertissen

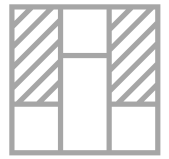


direkt vom Eigentümer.  
ohne Maklerprovision.



# Daten im Überblick

<b>Wohnfläche</b>	131,75 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Etagen</b>	2
<b>Baujahr</b>	2017 (Erstbezug 2018)
<b>Zustand</b>	neuwertig
<b>Stockwerke</b>	Erd- und 1. Obergeschoss
<b>Anzahl Zimmer</b>	5,5
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Gäste-WC</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl TG-Stellplätze</b>	2
<b>Fußboden</b>	Naturstein und Feinsteinzeug
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung (Gas)
<b>Energie</b>	Bedarfsausweis (A+)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	selbstbewohnt
<b>Übernahme</b>	nach Vereinbarung



idealer Grundriss



hochwertige Ausstattung



Naturstein- & Feinsteinzeugböden



# Ausstattungsdetails

## Gebäude:

- Niedrigenergiehaus KfW-Effizienzhaus 55
- Außen und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Tragwände aus Stahlbeton
- Innenwände mit Filzputz versehen und Bio-Silikatfarbe gestrichen
- Lichte Raumhöhe ca. 2,60 m
- Kunststofffenster mit Dreischeiben-Wärmeisolierverglasung (Uw-Wert ca. 0,74W/m<sup>2</sup>K, erhöhter Einbruchschutz im EG, Schallschutzverglasung)
- Innenfensterbänke aus Granit
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Elektrische Aluminium-Jalousien (Wohn- und Schlafräume)

## Heizung und Lüftung:

- Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung in gesamter Wohnung
- Gasheizung und zentrale Warmwasserbereitung, zusätzliche Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher senken Heizkosten
- Endenergieverbrauch 26,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Bedarfsausweis (A+)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung für kontrollierte Wohnraumlüftung

## Garten:

- eigener Gartenanteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Granitbelag (Größe ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Elektrische Markise (5x4 m) mit Funksteuerung und Windwächter



# Ausstattungsdetails

## Ausstattung:

- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitt (satiniert) in Isolierverglasung
- Innentüren: hochwertige Röhrenspantüren weiß mit Höhe 2,10 m
- Granitfußboden (Imperial White) im gesamten EG sowie Flur OG (Format 30x60)
- Feinsteinzeug in Steinoptik in Bad und Gäste-WC (Format 60x60)
- Feinsteinzeug in Holzoptik Eiche in Schlafzimmer und Kinderzimmern (Format 20x120)
- Stahlbetontreppen mit dunklem Granitbelag vom Keller bis ins 1. OG
- 2 Tiefgaragenstellplätze mit abschließbaren Steckdosen, direkter Zugang von der Wohnung
- Kellerabteil mit direktem Zugang aus der Wohnung
- Anschlüsse für Sat und Kabel TV in Wohnzimmer und allen Schlafräumen
- Kabel-Internet bis 1 Gbit verfügbar, Glasfaser in Vorbereitung
- Netzwerkdosen in Wohn- und Esszimmer, Flur OG sowie allen Schlafräumen
- Einbaustrahler in Wohnzimmer, Küche, Flur



# Ausstattungsdetails

## Badezimmer:

- Badezimmer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Regendusche
- Acryl-Badewanne
- Badmöbel (Waschtischunterschrank und Hängeschrank)
- Spiegel mit integrierter Beleuchtung, Kosmetikspiegel und Uhr

## Küche:

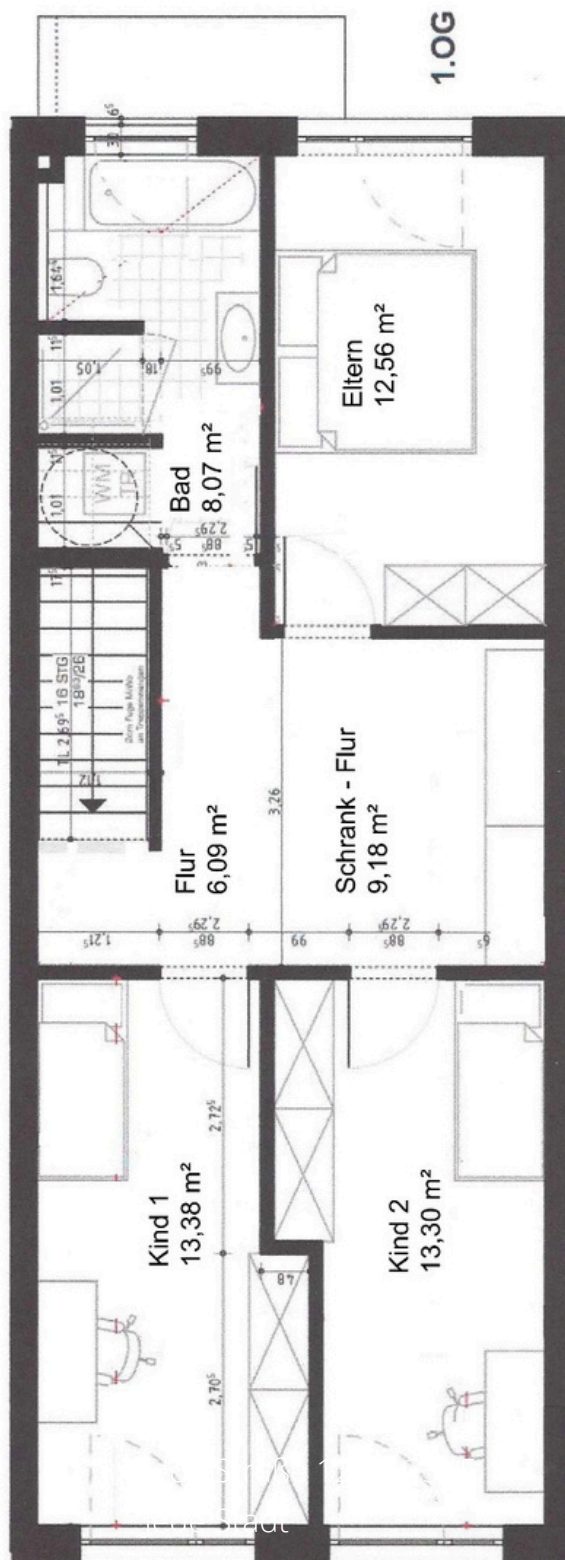
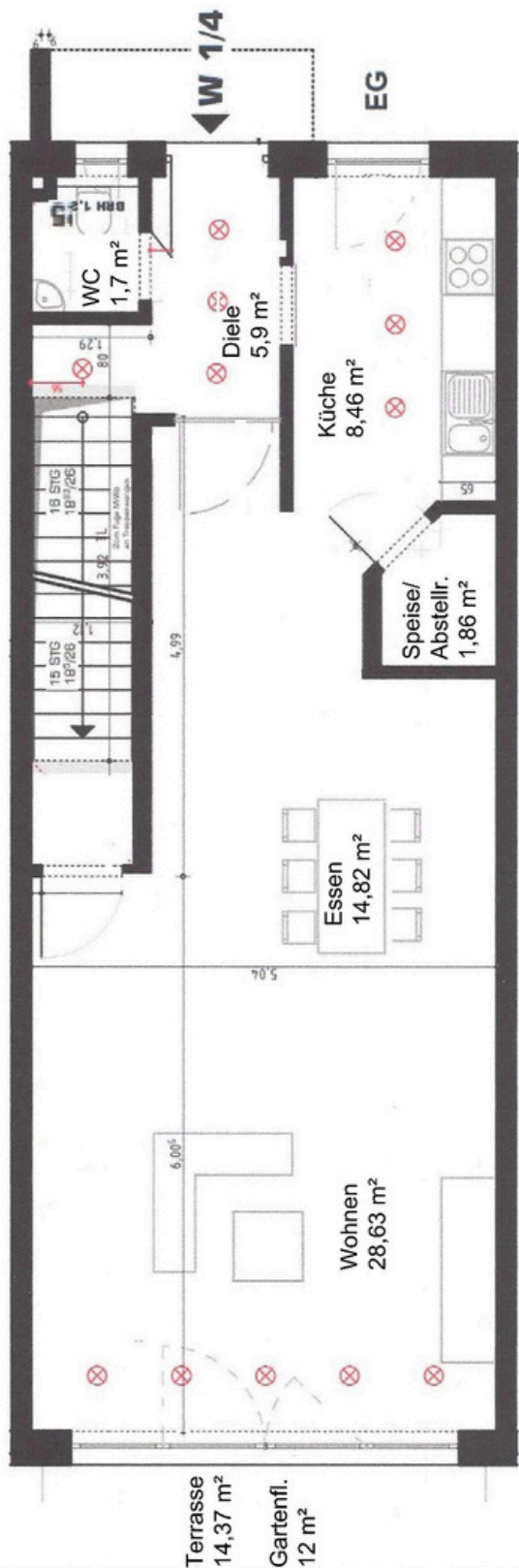
Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit integrierter, umlaufender LED-Beleuchtung und Einbaugeräten der Marke NEFF.

- Induktionskochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Backofen (Slide and Hide)
- Mikrowelle
- Spülmaschine
- Dunstabzug

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze (im Wert von 45.000 Euro) sowie Einbauküche, Badmöbel und Markise sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden.



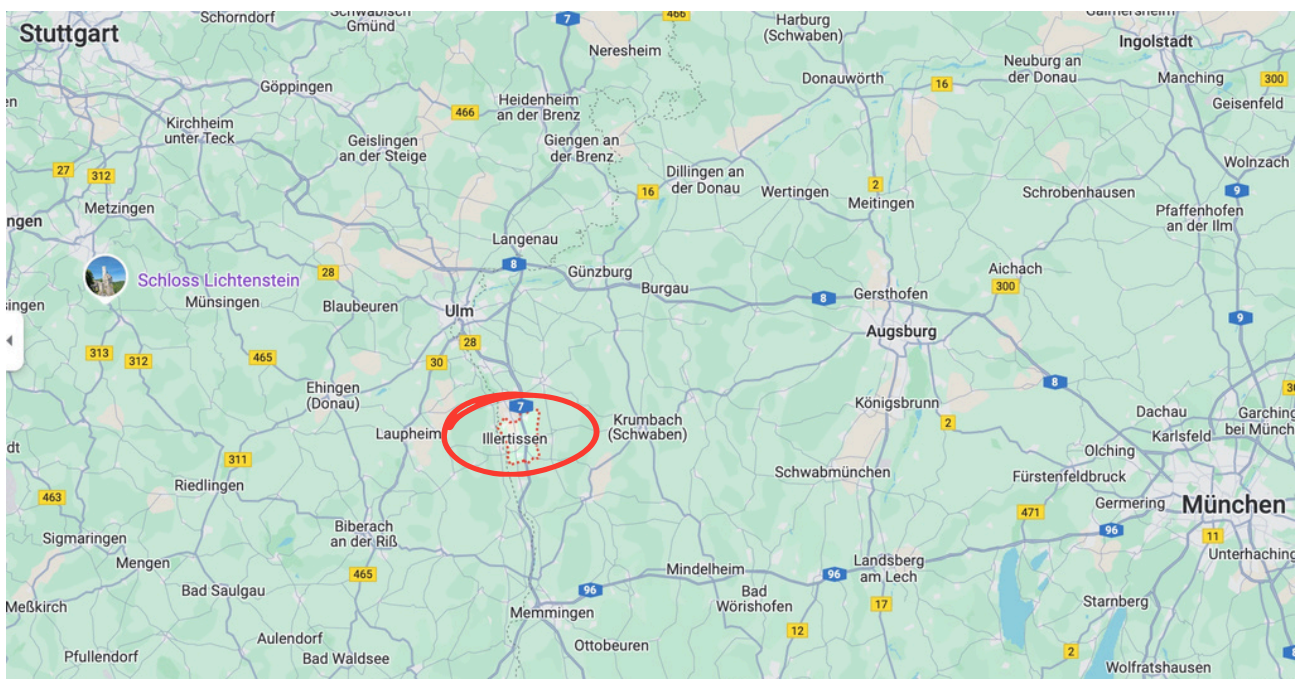
# Grundriss



# Lage

Illertissen selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt mit direktem Autobahnanschluss an die A7 ermöglicht schnelle und unkomplizierte Fahrten in die nächst größeren Städte Ulm, Neu-Ulm sowie Memmingen. Illertissen verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit Zugverbindungen in Richtung Ulm-Stuttgart und Memmingen-München. Zudem ist Illertissen an den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund "DING" angeschlossen. Für Berufspendler und Freizeitliebhaber bietet Illertissen somit eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und Mobilität.

Die zentrumsnahe Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß zu erreichen. Naturliebhaber können in wenigen Minuten die schönen Rad- und Fußwege entlang der Iller genießen. Die Stadt besticht durch ihre idyllische Lage und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie etwa das Freizeitbad Nautilla sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.



Illertissen, Google Maps, 2024, maps.google.com



## 5,5 Zimmer Maisonette- Wohnung

Kaufpreis

555.000 €



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!



[immobilie-illertissen@gmx-topmail.de](mailto:immobilie-illertissen@gmx-topmail.de)

*Bei Kontaktaufnahme bitten wir um eine kurze Vorstellung sowie die Angabe vollständiger Kontaktdaten.*