# ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT NEUER EINBAUKÜCHE UND TG-STELLPLATZ

Objekt: 2026-188 | 83024 Rosenheim
1.000,00 €

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 2026-188 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 2 |
| Fahrstuhl | Kein Fahrstuhl |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 1 Tiefgaragenstellplatz à 60,00 € (Miete) |
| Küche | Einbauküche |
| Wohnfläche | ca 61,23 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 2 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Straße | |
| Hausnummer | |
| PLZ | 83024 |
| Ort | Rosenheim |
| Etage | 1 |
| Nebenkosten | 200,00 € |
| Warmmiete | 1.260,00 € |
| Kaution | drei Monatskaltmieten |
| Kaltmiete | 1.000,00 € |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Miete |
| Baujahr | 1995 |
| Zustand | Erstbezug nach Sanierung |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 135,24 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 28.11.2027 |

| | |
|---|---|
| Baujahr lt. Energieausweis | 1995 |
| wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieeffizienzklasse | E |

# Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 61 $m^2$ Wohnfläche wurde umfassend saniert und steht ab dem 01.01.2027 zum Erstbezug bereit. Böden, Türen, Küche und Bad sind komplett neu.

Große Fenster in allen Wohnräumen sorgen für viel Tageslicht. Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit ca. 25 $m^2$. Er öffnet sich zur Küche, die über einen Tresen mit einer Platte aus massiver Eiche mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Das Schlafzimmer mit ca. 17 $m^2$ und zwei Fenstern ist klar vom Wohnbereich getrennt. Ein Eingangsbereich mit Flur verbindet die Räume. Im Flur vor dem Bad ist Platz für einen Einbauschrank und eine Garderobe. Das Badezimmer hat ein Fenster und eine bodengleiche Dusche.

In die Wohnung wird eine komplett neue, vom Schreiner maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten eingebaut. Sie hat weiße Fronten, eine Glasrückwand und Schubkästen mit Vollauszug.

Auch bei der übrigen Ausstattung wurde auf Qualität geachtet. In den Wohnräumen liegt Echtholz-Stabparkett. Die neuen Innentüren haben satiniertes Glas und Edelstahlgriffe. Küche und Bad sind mit mattgrauen Fliesen ausgestattet. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für gutes Raumklima. Dazu kommt ein fest zugewiesener Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich.

# Lage

Lage – Kurze Wege, gute Anbindung und Rosenheim vor der Tür

Die Wohnung befindet sich in der Ebersberger Straße 103 im nördlichen Rosenheimer Stadtgebiet, in einer verkehrsgünstigen Lage zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Westerndorf St. Peter.

Im direkten Umfeld zeigt sich, wie praktisch der Standort im Alltag ist: Die Bushaltestelle „Mitterfeld“ liegt nur rund 160 Meter entfernt. Die Römer-Apotheke sowie das Café Bauer mit Bäckereiangebot befinden sich in unter 100 Metern Entfernung. Damit lassen sich kleinere Besorgungen bequem zu Fuß erledigen.

Auch die Rosenheimer Innenstadt ist gut erreichbar. Das Stadtzentrum liegt rund 1,5 Kilometer Luftlinie entfernt. Rund um den historischen Ludwigsplatz und den Max-Josefs-Platz erwarten die Bewohner zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und der beliebte Grüne Markt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Technischen Hochschule Rosenheim. Für den Weg zum Campus werden von der Adresse aus etwa 15 Minuten zu Fuß beziehungsweise 5 Minuten mit dem Fahrrad angegeben. Das macht die Wohnung insbesondere auch für Studierende und Hochschulangehörige interessant.

Für Pendler bietet die Lage eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die vollständig ausgebaute Rosenheimer Westtangente besteht eine Verbindung zur A8 in Richtung München und Salzburg. Auch die A93 Richtung Kufstein und Innsbruck ist über das Autobahnnetz erreichbar.

Die Ebersberger Straße 103 verbindet damit eine gut erschlossene Stadtlage mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und einer attraktiven Anbindung an die gesamte Region Rosenheim.

# Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Dist. Kindergarten (km) | 0,48 km |
| Dist. Grundschule (km) | 0,5 km |
| Dist. Realschule (km) | 1,24 km |
| Dist. Gymnasium (km) | 1,33 km |
| Dist. Autobahn (km) | 6,92 km |
| Dist. Fernbahnhof (km) | 1,03 km |
| Dist. Bus(km) | 0,06 km |
| Dist. Hauptschule (km) | 0,72 km |

# Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Kernsanierung;
moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien

**Wohnen & Innenausstattung**
- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Hochwertiger Echtholz-Stabparkettboden
- Neue Innentüren aus satiniertem Glas und Edelstahlgriffen
- Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

**Küche**
- Neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Moderne, mattgraue Bodenfliesen
- Küchennutzung mit 60 € monatlich in der Kaltmiete berücksichtigt

**Badezimmer**
- Moderne, begehbare Dusche mit Regenduschkopf
- Großzügiger Spiegelschrank
- Hochwertige, mattgraue Fliesen
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

**Stellplatz & Gemeinschaftsflächen**
- Fest zugewiesener Tiefgaragen-Einzelstellplatz – kein Duplexparker (60 € monatlich)
- Großzügiges, ca. 8 $m^2$ großes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Separater Fahrradkeller

Bezugsfertig: 01.01.2027

# Impressionen

Diele

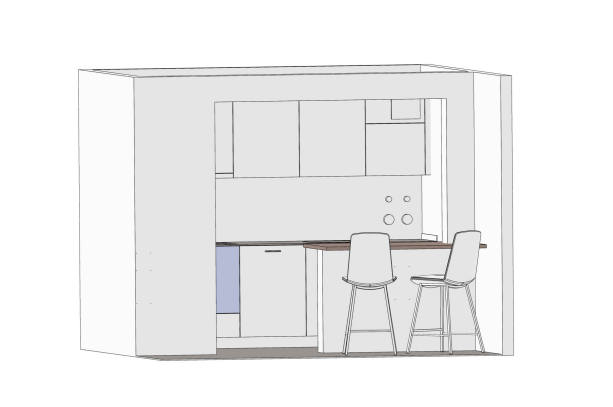
Wohnzimmer

offene Küche

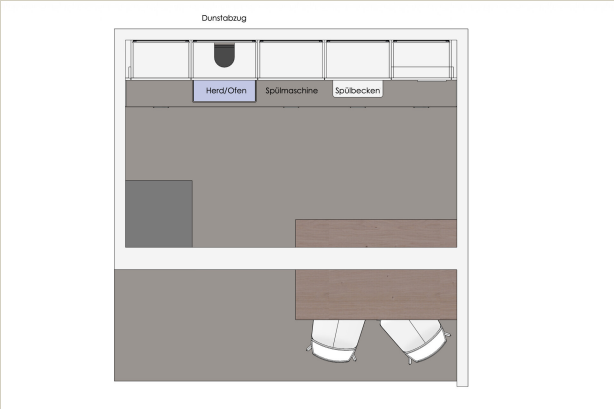
Schlafzimmer

Gaderobe

Bad



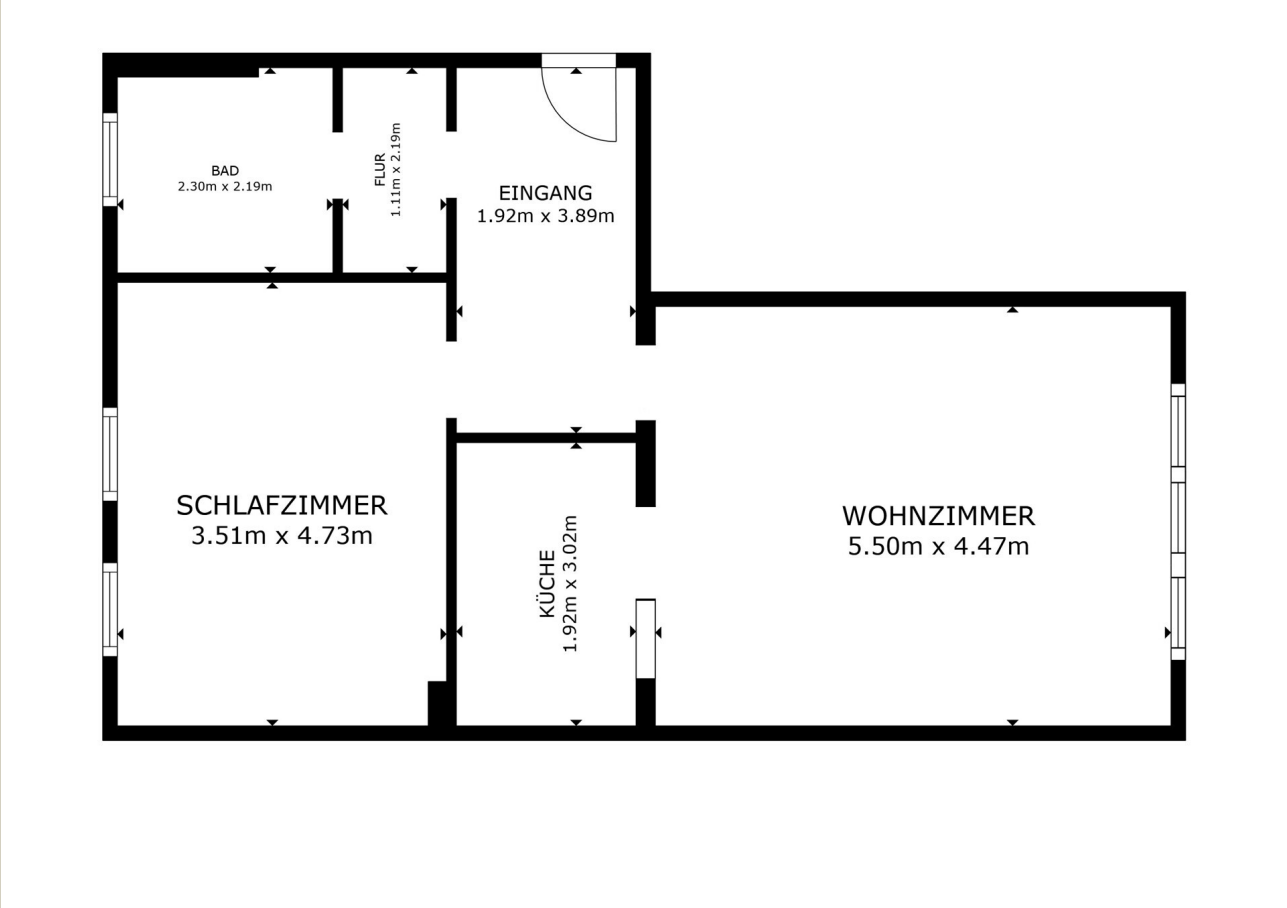
Maßgefertigte Schreinerküche
(Planungsansicht)




Maßgefertigte Schreinerküche (Planungsansicht)

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:

# Grundriss




Grundriss

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 28.11.2027 | Registriernummer:[2] BY-2017-001560080 | 1

## Gebäude

| | |
|---|---|
| Gebäudetyp | Sonstiges Wohngebäude |
| Adresse | Ebersberger Str. 103-107<br>Uhlandstr. 27, 29<br>83024 Rosenheim |
| Gebäudeteil | |
| Baujahr Gebäude [3] | 1995 |
| Baujahr Wärmeerzeuger [3] [4] | 1995 |
| Anzahl Wohnungen | 22 |
| Gebäudenutzfläche ($A_N$) | 1411,10 [X] nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger Heizung und Warmwasser [3] | Erdgas in KWh |
| Erneuerbare Energien | Art: Verwendung: |
| Art der Lüftung/Kühlung | [X] Fensterlüftung [ ] Schachtlüftung [ ] Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung [ ] Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung [ ] Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | [ ] Neubau [X] 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.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch [X] 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

**EAD Eutermoser GmbH**
**Steve Wolf**
**staatl. gepr. HLK-Techniker**
**Falkenstr. 12c**
**83071 Stephanskirchen**

**28.11.2017**
Datum

Unterschrift des Ausstellers

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:[2] BY-2017-001560080

2

## Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

$CO_2$-Emissionen[3] kg/(m²·a)

| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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 Abs. 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: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen[6]

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

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

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

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a).

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$: W/(m²·K).

## Vergleichswerte Endenergie

| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

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 Neubauim Fall der Anwendung nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

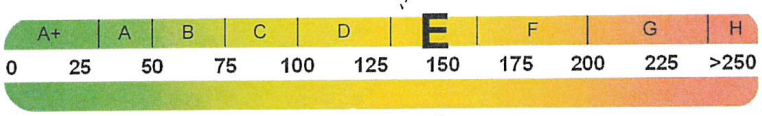
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:[2] BY-2017-001560080

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
135,24 kWh/(m²·a)




148,77 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

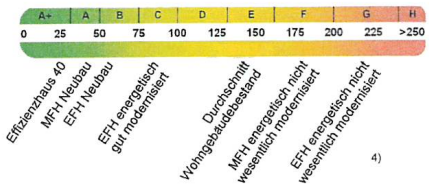
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**135,24 kWh/(m²·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger[3] | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge) | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas in KWh | 1,1 | 189311,94 | 65312,05 | 123999,89 | 1,01 |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas in KWh | 1,1 | 162667,38 | 55059,82 | 107607,56 | 1,06 |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | Erdgas in KWh | 1,1 | 197342,33 | 67986,21 | 129356,12 | 1,12 |

## 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 Energieverbrauchskennwert 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 ($A_N$) 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:[2] BY-2017-001560080

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind [X] möglich [ ] nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | empfohlen: als Einzelmaßnahme | (freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit | (freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Heizungsanlage** | **Wir empfehlen eine Überprüfung der Heizungsanlage in Hinblick auf optimalen Energieeinsatz.** | [ ] | [X] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |
| | | | [ ] | [ ] | | |

[ ] 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:

## 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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 der 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 $CO_2$-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 stelle 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 Wasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG - Seite 2**
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

**Endenergieverbrauch - Seite 3**
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen, der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch - Seite 3**
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf, wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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

**Vergleichswerte - Seite 2 und 3**
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

MÜLLER-KITTNAU
IMMOBILIEN

# Ihr Ansprechpartner

Herr Wolf Müller-Kittnau
Müller-Kittnau Immobilien

Mobil: +49 1601514795

E-Mail: wmk@mueller-kittnau.immobilien
Web: mueller-kittnau.immobilien

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien