

# Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



## Rosenheimer Str. 205

81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 169980193



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Pesth

Frau Kati Pesth

E-Mail: [kontakt@immobilien-pesth.de](mailto:kontakt@immobilien-pesth.de)

Tel: +49 89 45216155

Mobil: +49 175 5552350

Web: <http://www.immobilien-pesth.de>

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                 | Maisonette                     |
| Nutzfläche ca.:              | 20,00 m <sup>2</sup>           |
| Etage:                       | 5                              |
| Etagenanzahl:                | 5                              |
| Schlafzimmer:                | 2                              |
| Badezimmer:                  | 2                              |
| Keller:                      | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:             | Ja                             |
| Personenaufzug:              | Ja                             |
| Objektzustand:               | Renovierungsbedürftig          |
| Baujahr:                     | 1995                           |
| Qualität der Ausstattung:    | Normal                         |
| Energieausweistyp:           | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                 | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:   | Gas                            |
| Endenergieverbrauch:         | 110,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:      | D                              |
| Baujahr laut Energieausweis: | 1995                           |
| Garage/Stellplatz:           | Tiefgarage                     |
| Anzahl Garage/Stellplatz:    | 1                              |
| Stufenloser Zugang:          | Ja                             |

Hausgeld: 520,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 1,99%

Die Provision ist nach notarieller Beurkundung zur Zahlung durch Käufer und Verkäufer fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein entsprechender Alleinauftrag geschlossen.

# Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Zimmer:         | 3,00                  |
| Wohnfläche ca.: | 107,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 630.000,00 EUR        |

## Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Maisonettewohnung - ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 133m<sup>2</sup> Gesamtfläche im 4. und 5. Obergeschoss - große Dachterrasse - Balkon - Tiefgarageneinzelstellplatz - zentrale Lage in München-Ramersdorf

Diese besondere Maisonettewohnung bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden innerstädtischen Lage und versch. Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrfamilienhauses in der Rosenheimer Straße und ist die letzte Maisonettewohnung dieser Art im Haus.

Besonders interessant: In der Vergangenheit wurden vergleichbare Wohnungen im Haus bereits in zwei separate Einheiten aufgeteilt. Auch bei dieser Wohnung wäre eine Aufteilung grundsätzlich denkbar.

## Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über einen klassischen, schönen Parkettboden, der den sehr hohen Räumen im 5.OG eine angenehme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Die vorhandenen Badezimmer sind zeitlos gestaltet und grundsätzlich gut nutzbar. Ein zwingender Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf besteht derzeit nicht.

Der Ausblick aus der Wohnung ist außergewöhnlich schön und verleiht ihr eine ganz besondere Atmosphäre. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite reihen sich denkmalgeschützte und ausgesprochen gepflegte Mehrfamilienhäuser aneinander, die der Umgebung einen charmanten, zeitlosen Charakter verleihen.

Dazwischen und entlang der Rosenheimer Straße sorgt ein schöner, alter Baumbestand für viel Grün und eine angenehme Auflockerung des Stadtbildes. Gerade aus den oberen Etagen eröffnet sich dadurch ein attraktiver Blick über die historische Bebauung und die begrünten Straßenzüge – ein Anblick, den man bei einer so zentral gelegenen Stadtwohnung nicht unbedingt erwarten würde.

Um die Wohnung optisch wieder aufzufrischen sind insbesondere Wand- und Malerarbeiten einzuplanen. Damit bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Zur Wohnung gehört ein großer und komfortabler Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Gerade in dieser zentralen Münchner Lage ist ein eigener, großzügig dimensionierter Stellplatz ein echtes Plus.

Auch beim Keller bietet die Immobilie zusätzliche Möglichkeiten: Der derzeit große Keller kann so aufgeteilt werden, dass bei einer Nutzung als zwei separate Wohnungen für jede Einheit ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung steht.

Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse im 5. Obergeschoss – ein wertvoller Außenbereich mitten in der Stadt,

der sich hervorragend zum Entspannen, für gesellige Abende oder einfach für eine kleine Auszeit vom Alltag eignet. Ergänzt wird dieser besondere Wohnkomfort durch den Balkon im 4. Obergeschoss.

## Lage:

Die Lage an der Rosenheimer Straße verbindet eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Besonders praktisch: Direkt im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein gut sortierter EDEKA-Markt. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich somit bequem und ohne zusätzlichen Weg erledigen.

Die U-Bahn-Station Karl-Preis-Platz ist in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Noch näher liegt die Bushaltestelle Ramersdorf, die sich nur etwa 2 Gehminuten vom Haus entfernt befindet und von insgesamt drei Buslinien angefahren wird.

Für Erholung und Freizeit liegt der Wilrampark direkt gegenüber der Immobilie – ideal für Spaziergänge, eine kurze Auszeit im Grünen oder sportliche Aktivitäten.

## Sonstiges:

Ob als großzügiges Zuhause auf zwei Ebenen, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder mit Blick auf eine mögliche Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten – diese Maisonette bietet verschiedene Perspektiven.

Die Kombination aus ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Dachterrasse, Balkon, Parkettboden, zwei Bädern, separater Küche, großem Tiefgaragenstellplatz und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Eine Wohnung mit Charakter, viel Potenzial und einer Lage, die im Münchner Alltag einfach überzeugt.

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Kommen Sie gerne unverbindlich auf mich zu, ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



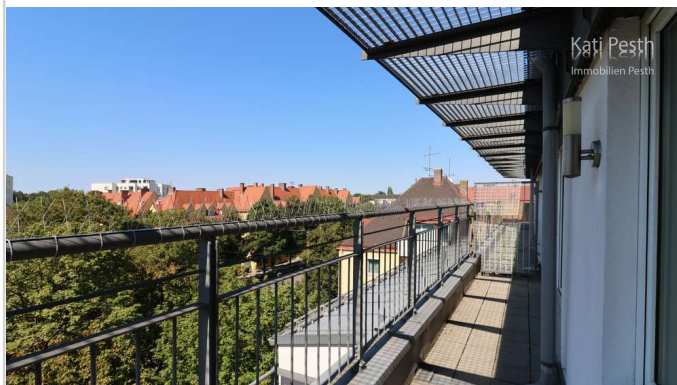
**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



Dachterrasse 5.OG



Balkon 5.OG



Balkon 5.OG



Dachterrasse 5.OG

Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz

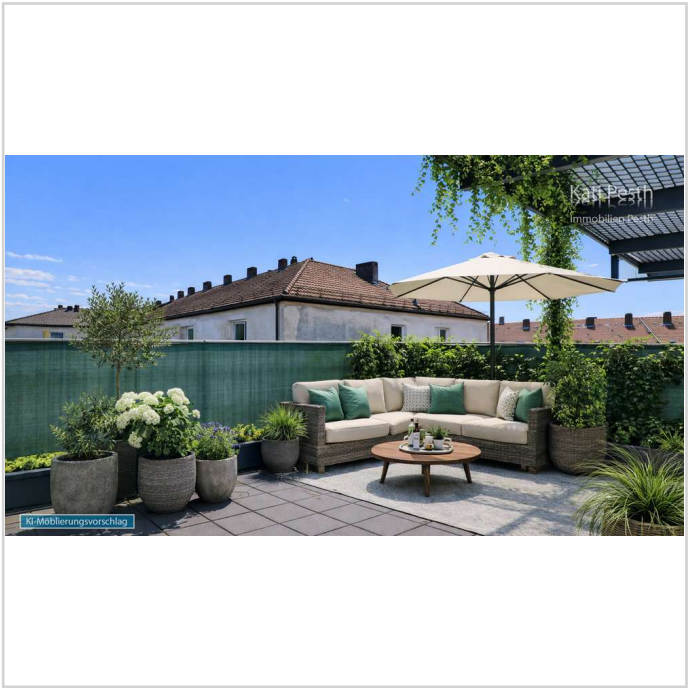


**Rosenheimer Str. 205**  
81669 München

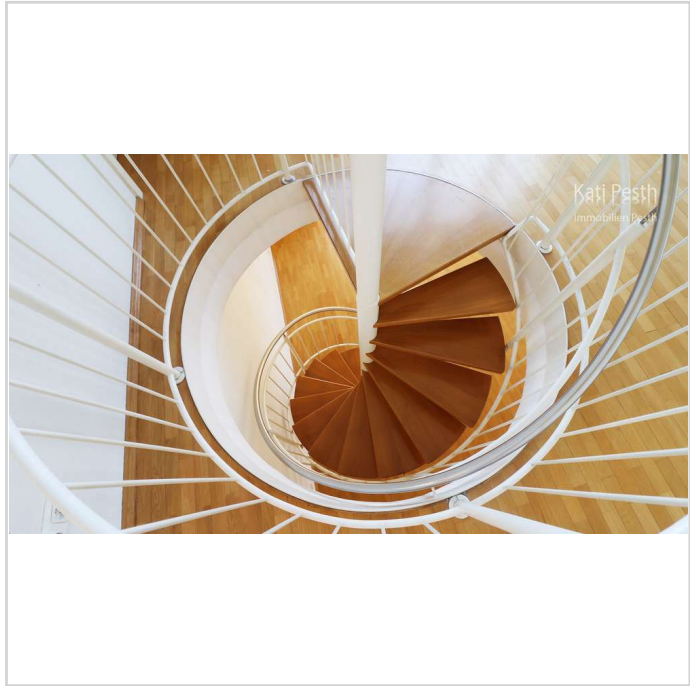
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m²  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



KI-Visualisierung



KI-Visualisierung



Wendeltreppe



Ausblick 5.OG

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



Blick 4.OG



KI\_Visualisierung



KTP\_0001\_web



Wohnzimmer 5.OG

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

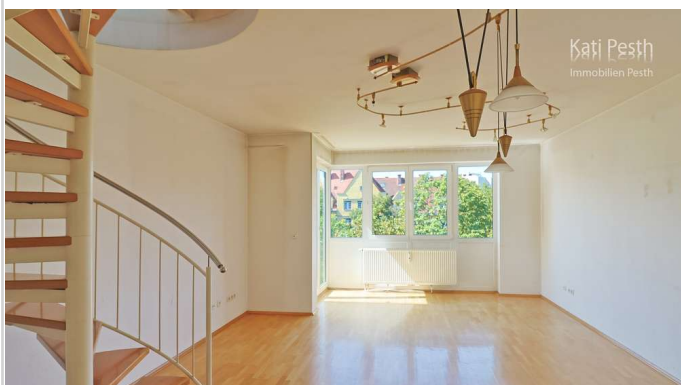
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



Schlafzimmer 4.OG



Schlafzimmer 4.OG



Schlafzimmer 4.OG



Eingangsbereich 4.OG

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



Rosenheimer Str. 205

81669 München

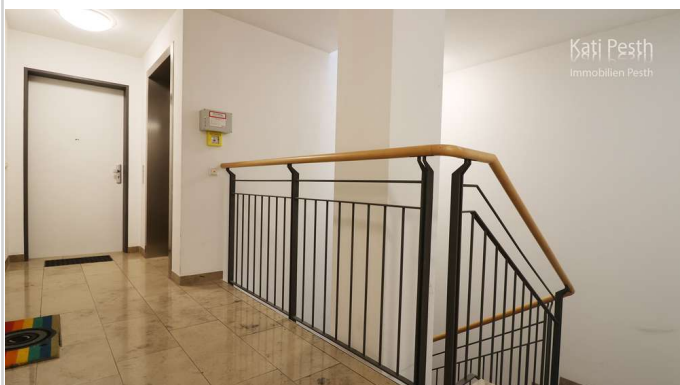
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



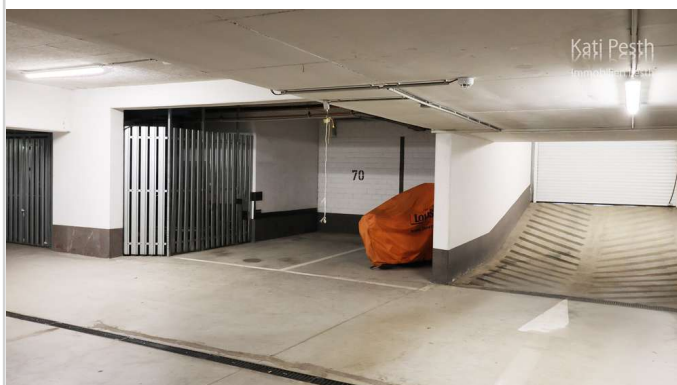
Badezimmer 4.OG



Badezimmer 4.OG



gepflegtes Treppenhaus



TG-Einzelstellplatz

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



Badezimmer 5.OG



Ausblick 5.OG



Eingangsbereich 5.OG



Wohnzimmer 5.OG

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



**Rosenheimer Str. 205**

81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



Wohnzimmer 5.OG



Küche 5.OG

## Letzte Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse, großer Keller und TG-Einzelstellplatz



Rosenheimer Str. 205  
81669 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 630.000,00 EUR



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 25.02.2030

Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2020-003094462  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                             |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gebäudetyp                                                         | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                            | Rosenheimer Str. 207, 81671 München                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                 |                             |
| Gebäudeteil                                                        | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>                                      | 1995                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>                            | 1995                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                             |
| Anzahl Wohnungen                                                   | 20                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                                | 1420,55 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup> | Erdgas, Erdgas L                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                             |
| Erneuerbare Energien                                               | Art:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verwendung:                                                                     |                             |
| Art der Lüftung/Kühlung                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                                 |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input 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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

26.02.2020  
Datum

  
Unterschrift des Ausstellers

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

# Energieausweis für Wohngebäude

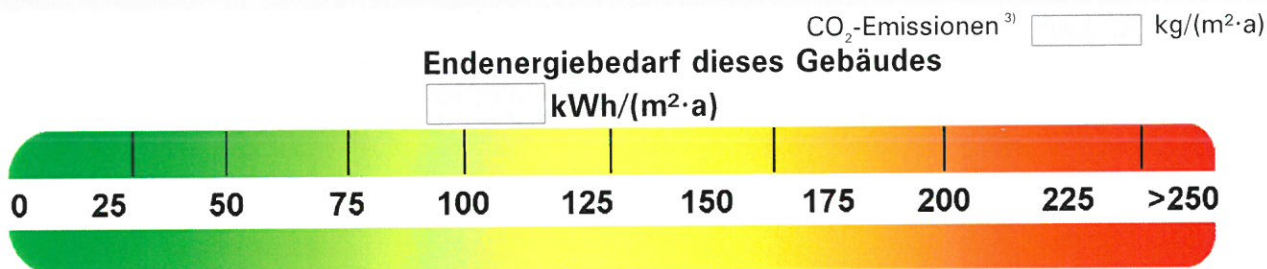
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2020-003094462  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf



kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

### 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>f</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)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

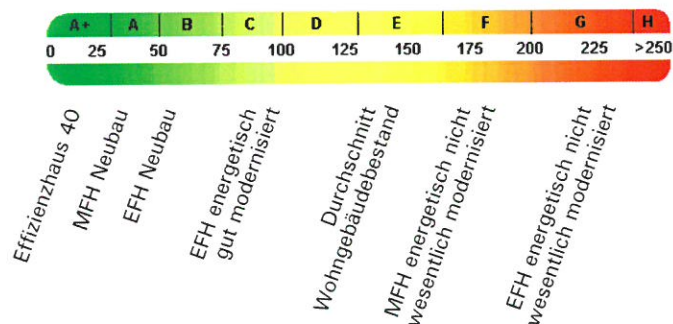
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %

%

%

## Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>7)</sup>



## Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

- ☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 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>f</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

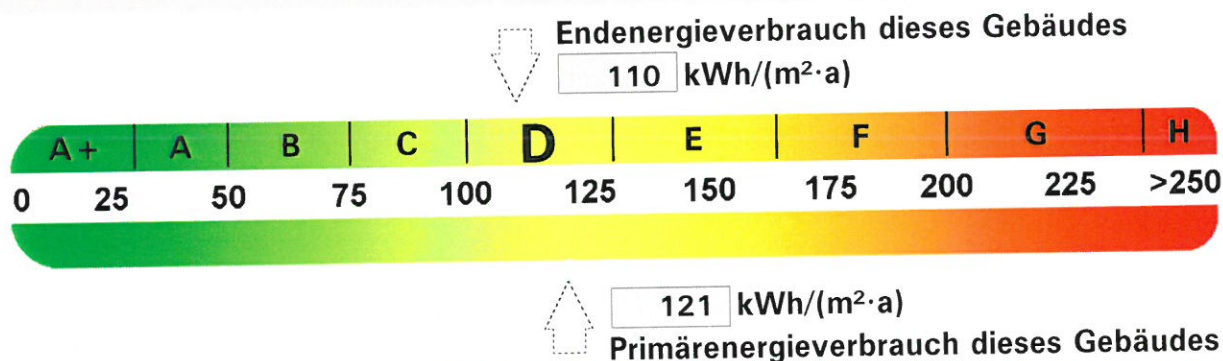
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2020-003094462  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

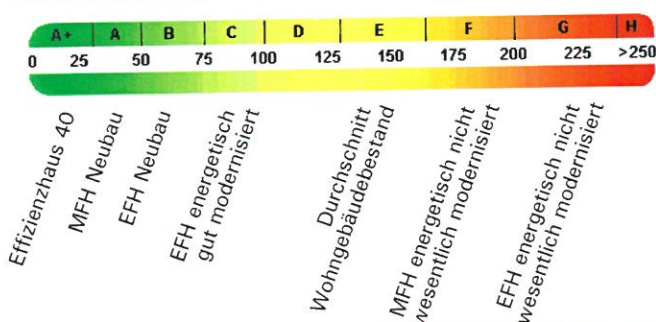
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

110 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      |                             |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.16 | 31.12.16 | Erdgas                      | 1,10                  | 139.950                | 59.613                  | 80.337               | 0,98         |
| 01.01.17 | 31.12.17 | Erdgas                      | 1,10                  | 174.126                | 63.949                  | 110.177              | 0,97         |
| 01.01.18 | 31.12.18 | Erdgas L                    | 1,10                  | 152.226                | 58.660                  | 93.566               | 1,09         |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



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<sub>n</sub>) 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

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Registriernummer**<sup>2)</sup> **BY-2020-003094462**  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

| 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   | Sonstiges              | Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Heizung                | Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.                        | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |

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

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

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. 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<sup>1)</sup> 16.10.2013

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2020-003094462  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 Wärme Gewinne 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 Ressourcenschonung 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 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf 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

### Ergänzung zum Exposé

Mit der vermittelnden Firma Immobilien Pesth, kommt sowohl durch schriftliche Vereinbarung wie auch durch Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf Basis des ausgehändigten Exposés bzw. einer Objektbesichtigung ein Maklervertrag zustande.

Im Falle eines notariellen Kaufvertrages ist für die Tätigkeit des Maklers die Courtage in Höhe von max. 4% zzgl. der aktuell gültigen MWST aus dem Kaufpreis verdient und binnen 14 Tagen nach Beurkundung zur Zahlung fällig. Nach Neunovellierung der Provisionsregelung entspricht die Käuferprovision der Verkäuferprovision.

Die Fa. Immobilien Pesth erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch aus dem Kaufvertrag gegenüber dem Käufer gemäß §328 BGB. Der Käufer erklärt sich zudem einverstanden, dass dieser Passus kostenpflichtig im Kaufvertrag aufgenommen wird.

### Widerrufsbelehrung – Widerrufsrecht

Makler sind verpflichtet, Kaufinteressenten, die Dienste des Maklers in Anspruch nehmen, auf ihr gesetzliches Widerrufsrecht hinzuweisen. Das Widerrufsrecht beträgt 14 Tage ab Inanspruchnahme des Maklers z.B. durch Anforderung eines Exposés telefonisch bzw. per E-Mail oder auf andere Weise. Mit Novellierung des Verbraucherrechts kommt somit ein Vertrag zustande, den Sie binnen 14 Tage per Post, Fax oder E-Mail widerrufen können.

Sie können die Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (Brief, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt mit Erhalt dieser Belehrung.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

**Immobilien Pesth**

**Kati Pesth**

**Führichstraße 68**

**81671 - München**

[Kontakt@Immobilien-Pesth.de](mailto:Kontakt@Immobilien-Pesth.de)

**Tel.: 089-45216155**

**Mobil: 0175-5552350**

Ich möchte Sie als Kunde nicht mit gesetzlichen, zusätzlichen Modalitäten belasten und fasse kurz zusammen:

Wie bisher auch, bekommt der Makler für seine Tätigkeit von Ihnen als Kunde die im Exposé ausgewiesene Provision beim Kauf von Immobilien nur dann, wenn ein notarieller, von Käufer und Verkäufer unterzeichneter Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Bei einer Vermietung fällt die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Unterzeichnung eines rechtsgültigen Mietvertrages an. Die Courtage wird vom Auftraggeber übernommen, bei einer gewerblichen Vermietung vom zukünftigen Mieter, insofern nicht anders vorher vereinbart.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Ausführungen kann nicht übernommen werden.

Sollte der Verkäufer / Vermieter wissentlich oder unwissentlich unvollständige oder falsche Angaben gemacht bzw. bekannte, jedoch nicht sichtbare Mängel verschwiegen haben, so ist der vermittelnde Makler hierfür nicht haftbar zu machen.

Für vereinbarte Termine, die nicht wahrgenommen bzw. nicht mindestens 12 Stunden vor dem vereinbarten Termin storniert oder abgesagt werden, erlaube ich mir eine Aufwandsentschädigung von 119 EUR inkl. gesetzlicher MWST. zu erheben.

**Wird eine Immobilie gekauft, sind folgende „Erwerbskosten“ vom Käufer zu tragen:**

Grundsteuer mit derzeit 3.5% vom Kaufpreis sowie die Grundbuch- und Notarkosten mit ca.2%.

Die Provision für die Tätigkeit des Maklers in Höhe von max. 4,76% inkl. MWST für den Käufer und den Verkäufer vom Kaufpreis ist nach Beurkundung des Kaufvertrages verdient und fällig.

Dies wird auch Bestandteil des Kaufvertrages.

**Wird eine Immobilie vermietet, fallen für den Vermieter bzw. Mieter folgende Kosten an:**

Mit Übergabe des Mietobjektes die erste Monatsmiete sowie die vereinbarte Kautionszahlung fällig.

Die Maklerprovision, zahlbar wie vereinbart vom Vermieter bzw. Mieter, ist mit Unterzeichnung des Mietvertrages verdient und fällig.

Bei gewerblicher Vermietung fällt eine Provision in Höhe von 2 Nettomonatsmieten zzgl. der aktuell gültigen MWSt. an, zahlbar vom Mieter. Besichtigungen und Verhandlungen sind nur über den vermittelnden Makler, Immobilien Pesth, zu führen.

Das Angebot ist unverbindlich und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe des Exposés für die volle Maklerprovision haftet.

Rückfragen und Besichtigung setzt die Anerkennung der Maklerbedingungen voraus.

Das Exposé dient nur der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Änderungen bleiben vorbehalten.