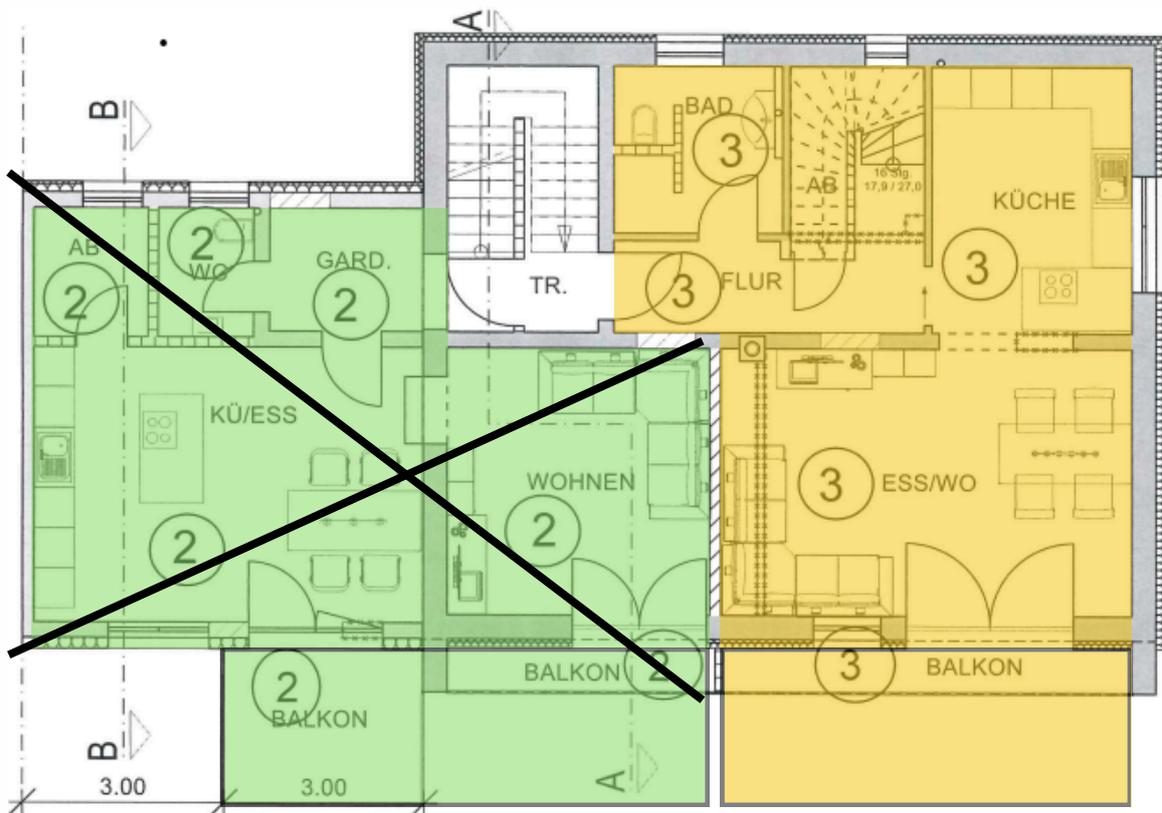


**...Moderne 3.Zimmer
Eigentumswohnung KFW 40
mit zwei Stellplätze nahe
Peracher Badeseesee...**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Kaufpreis Wohnung inkl. zwei Stellplätze: 336.915,00€

Förderung von 37.500€



Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause? Wir freuen uns Ihnen heute eine kernsanierte Eigentumswohnung nach aktuellem Energiestandard in ruhiger Lage von Perach vorstellen zu dürfen. Erleben Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen Ruhe und Aktivität in Perach und profitieren Sie von der Nähe zu umliegenden Städten wie Neuötting, Altötting, Burghausen, Markt und Mühldorf. In der schönen Gemeinde Perach wird gerade Ihr neues Zuhause in einem 3-Familienhaus auf aktuellem Energiestandard kernsaniert. Die moderne Wohnung, verwöhnt durch die lockere Raumaufteilung. Im Obergeschoss befindet sich der Wohn-Essbereich mit Balkon, Küche, Flur sowie das Badezimmer. Über die Treppe innerhalb der Wohnung gelangen Sie auf die zweite Ebene im Dachgeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Für die Lagerfläche sorgt das Kellerabteil. Die zwei Stellplätze runden dieses Immobilienangebot ab.

Kurz zusammengefasst:

- Etagenwohnung, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Ausführung über 2 Ebenen, Stiel Maisonette
- Altbauwohnung in Ziegelmassivbauweise nach aktuellen Standard Kernsaniert
- Fertigstellung bis 30.09.2025
- 3 Zimmer Wohnung
- 2 Schlafzimmer
- 2 Stellplätze
- 79,87 m² Wohnfläche

Im 1. Obergeschoss

- 24,72 m² offener Wohnbereich (Wohnen / Essen)
- 12,03 m² Küche
- 6,14 m² Badezimmer
- 7,67 m² Flur

Im Dachgeschoss:

- 14,46 m² Schlafzimmer
- 8,79 m² Kinderzimmer
- Böden: Fliesen oder Vinyl (nach Bemusterung)
- Weitere Innenausstattungen können noch gerne von Ihnen ausgesucht werden

Kaufpreis: 336.915€

- Gesamtkaufpreis: 374.415€ (vor dem Abzug der Förderung)
- Wohnung: 359.415€
- 2 Stellplätze 15.000€
- Minus Förderung von 37.500€
- Gesamtkaufpreis zu zahlen: 336.915€

Energieausweisdaten für Wohngebäude:

- Bedarfsausweis
- Gültig bis: 05.02.2034
- Baujahr Wohngebäude: 2024
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser:
Strom-Mix Luft-Wärmepumpe
- Endenergiebedarf: 11,9 kWh (m²*a)
- Energieeffizienzklasse: A+

Lage:

Willkommen in Perach – dem charmanten Juwel im oberbayerischen Landkreis Altötting! Mit seinen ca. 1200 Einwohnern strahlt Perach eine einladende und familiäre Atmosphäre aus. Hier erwartet Sie nicht nur ein idyllisches Dorfleben, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Tauchen Sie ein in das lebendige Vereinsleben und entdecken Sie die vielfältigen öffentlichen Einrichtungen wie den Kindergarten, die Bücherei, die Turnhalle und das Jugendheim. Sportbegeisterte finden in den hervorragend ausgestatteten Sportanlagen mit Sportheim ideale Bedingungen für ihre Aktivitäten. Ein absolutes Highlight von Perach ist zweifellos der Peracher Badesee – ein wahres Paradies für Erholungssuchende und Wasserliebhaber. Mit seiner malerischen Lage und seinem klaren Wasser zählt der See zu den schönsten und beliebtesten Freizeiteinrichtungen weit über die Grenzen des Landkreises hinaus. Die zentrale Lage von Perach ermöglicht es Ihnen, die umliegenden Städte und Ortschaften bequem zu erreichen. Mit Neuötting (8 km), Altötting (11 km), Burghausen (17 km), Markt (8 km) und Mühldorf (20 km) in greifbarer Nähe, bieten sich Ihnen zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten und kulturelle Highlights.

Weitere Informationen für den Kaufinteressenten:

Beim Kauf einer Immobilie fallen für den Käufer zusätzlich zum Kaufpreis folgende Kaufnebenkosten an: Notargebühren 1,5%, Grunderwerbsteuer 3,5%, inkl. MwSt. Diese Kaufnebenkosten werden jeweils vom notariellen Kaufpreis berechnet) Diese Immobilie erwerben Sie als Käufer ohne zusätzliche Käuferprovisionen oder Maklerprovision (direkt vom Bauträger)

Weitere Informationen für den Kaufinteressenten:

- Diese Immobilie erwerben Sie als Käufer **ohne zusätzliche Käuferprovisionen oder Maklerprovision (direkt vom Bauträger)**
- Sie haben bereits Immobilienbesitz und wollen diesen zufällig verkaufen? Gerne sind wir Ihnen behilflich dabei.



Heinz Galleitner

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

16. Oktober 2023

Gültig bis: **05.02.2034**

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Goethestraße 2 84567 Perach		
Gebäudeteil 2	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude 3	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	2023		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (AN)	329,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	St r o m - M i x St r o m - M i x		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 3	St r o m - M i x St r o m - M i x		
Erneuerbare Energien 3	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage 5	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

mairhofer & partner Beratende Ingenieure mbB

Aubergstraße 39
83352 Altenmarkt a.d. Alz

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **06.02.2024**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\cdot\text{a)}$



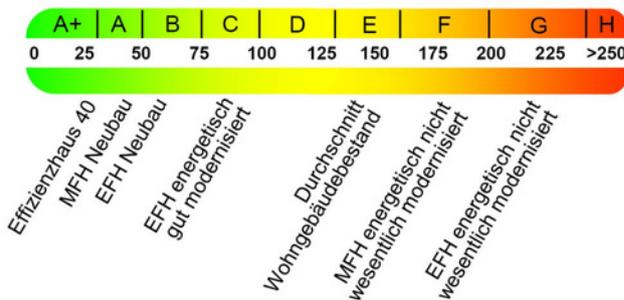
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 2	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie 3



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute

oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

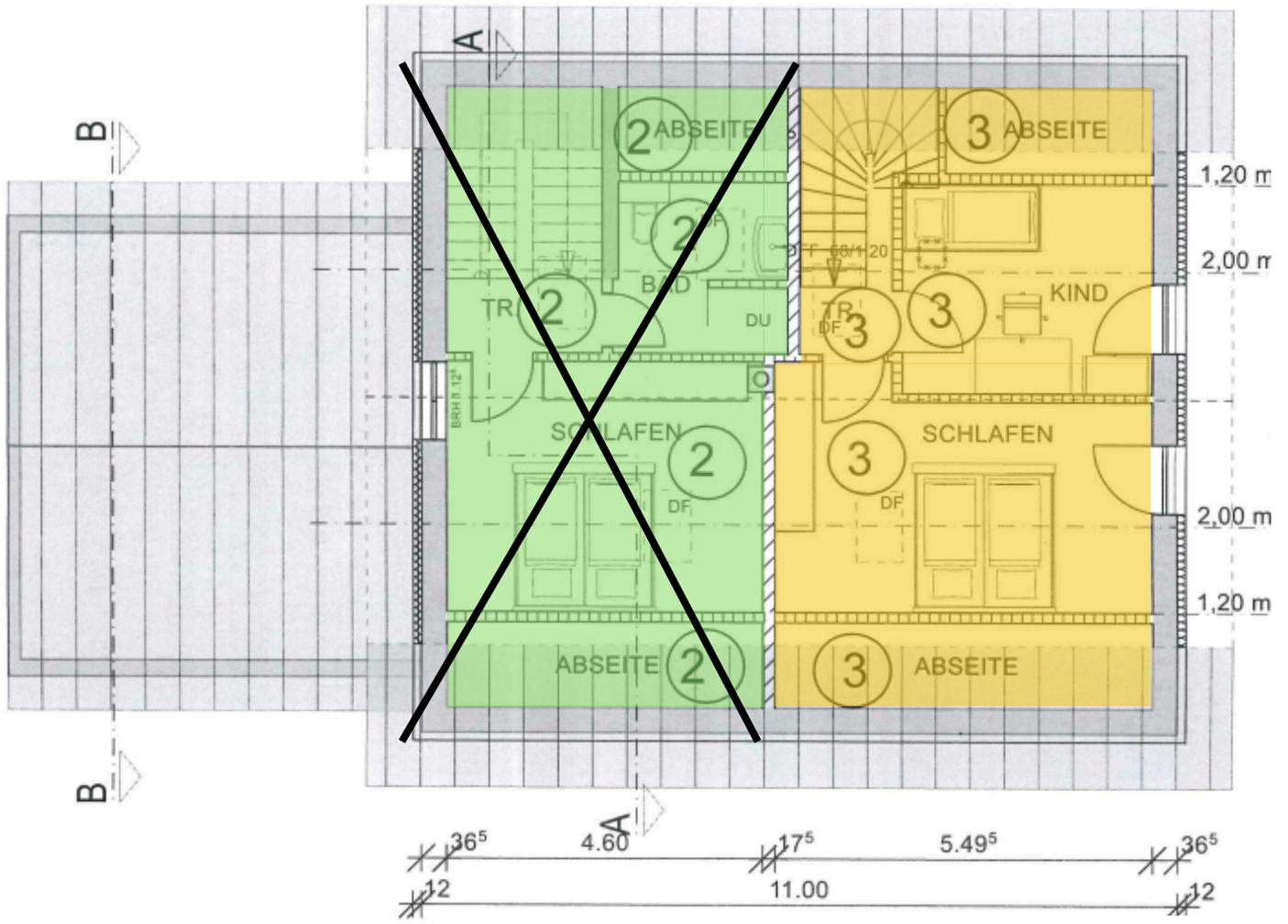
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

