



**2 Zimmer, Dachgeschoß-Wohnung
mit Balkon und Blick ins Grüne!**

In Siegsdorf







Immobilien-Steckbrief

Objektart Eigentumswohnung
DG links, Nr. 6,
Haus C,
7 Wohneinheiten

Fl. Nr. 20/40
Untersiegsdorf

Adresse Am Himmelreich 13
83313 Siegsdorf

Grundstück ca. 1367 m²,

Eigentumsanteile 101,01/1000

KFZ-Stellplatz am Grundstück
vorhanden

Baujahr ca. 1971

Keller 1
Abstellraum 1
Balkon 1, Ost Ausrichtung

Bad 1, mit Wanne und
Dachfenster

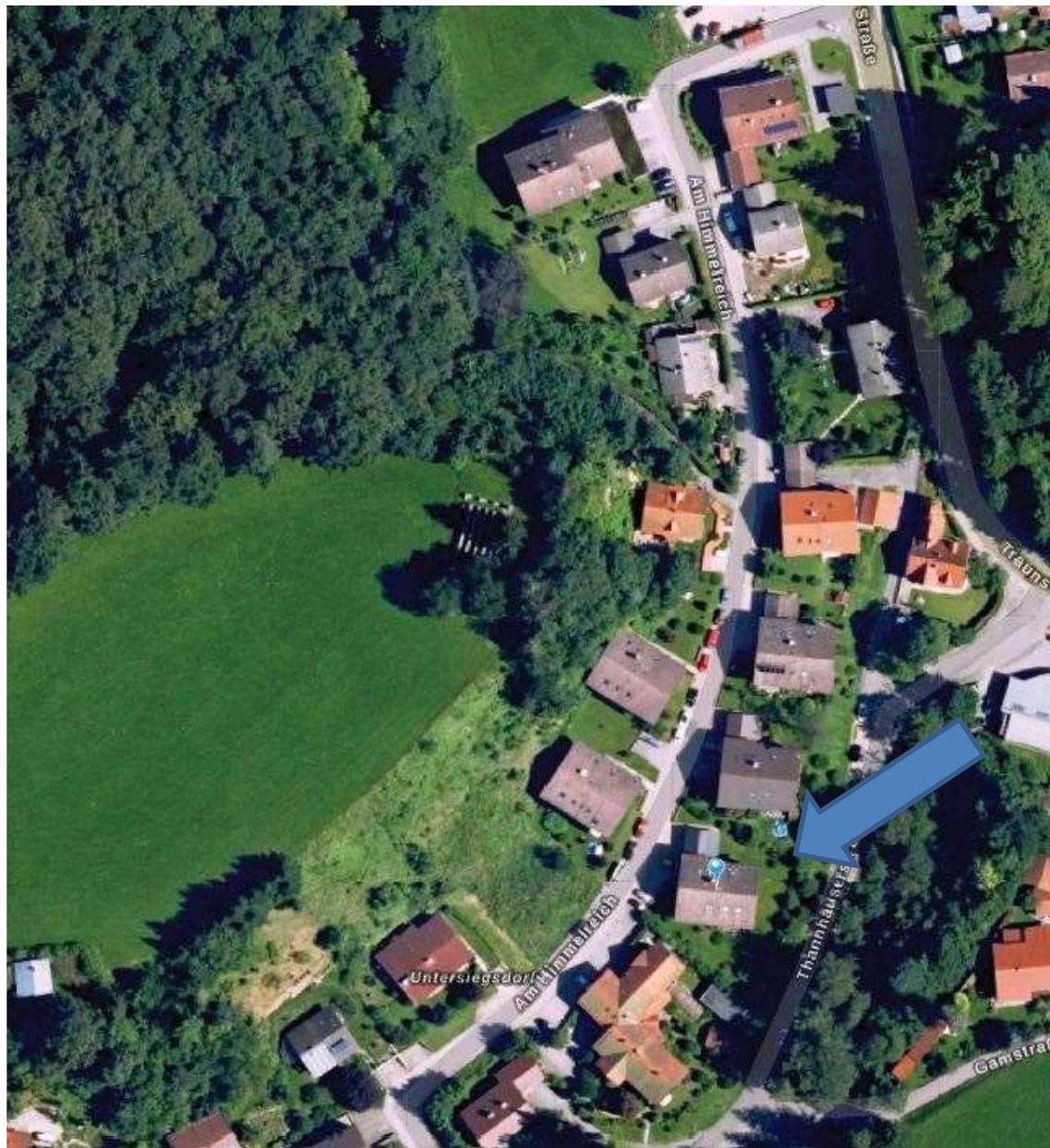
Zimmer 2, davon
1 Schlafzimmer,
1 Wohnzimmer

Wohnfläche ca. 61 m²
Nutzfläche ca. 10 m²



Energieausweis	E/ 156,9 kWh/m ² a Verbrauch
Heizung	ca. Baujahr 1987 Ölzentralheizung
Bezug	ca. Januar 2022
Hausverwaltung	Wittmann GmbH bis 2021
Küche	im Kaufpreis inbegriffen
Hausgeld	ca. 230,00 € davon ca. 32,41 € für Rücklagen

Fenster	Kunststoff, Zweischeiben- Isolierverglasung, wurden ca. 2014, 2016 ausgetauscht
Dachfenster	
Fußböden	Neuwertig, in allen Räumen, Laminat und Fliesen ca. 2016 erneuert
Rücklagen Anteil	ca. 36.643,06 EUR ca. 2.739,13 EUR zum 31.12.2020
Kaufpreis Provision	205.000,00 EUR für den Käufer 2,38% inkl. 19% MwSt



Lage und Umgebung

Die Gemeinde Siegsdorf, mit ca. 8000 Einwohnern, liegt zwischen Traunstein und Inzell an der B 306, die Wohnung befindet sich zentral in einer ruhigen Seitenstraße von Siegsdorf

Im Ortskern von Siegsdorf, der ca. zehn Gehminuten von der Wohnung entfährt sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden.

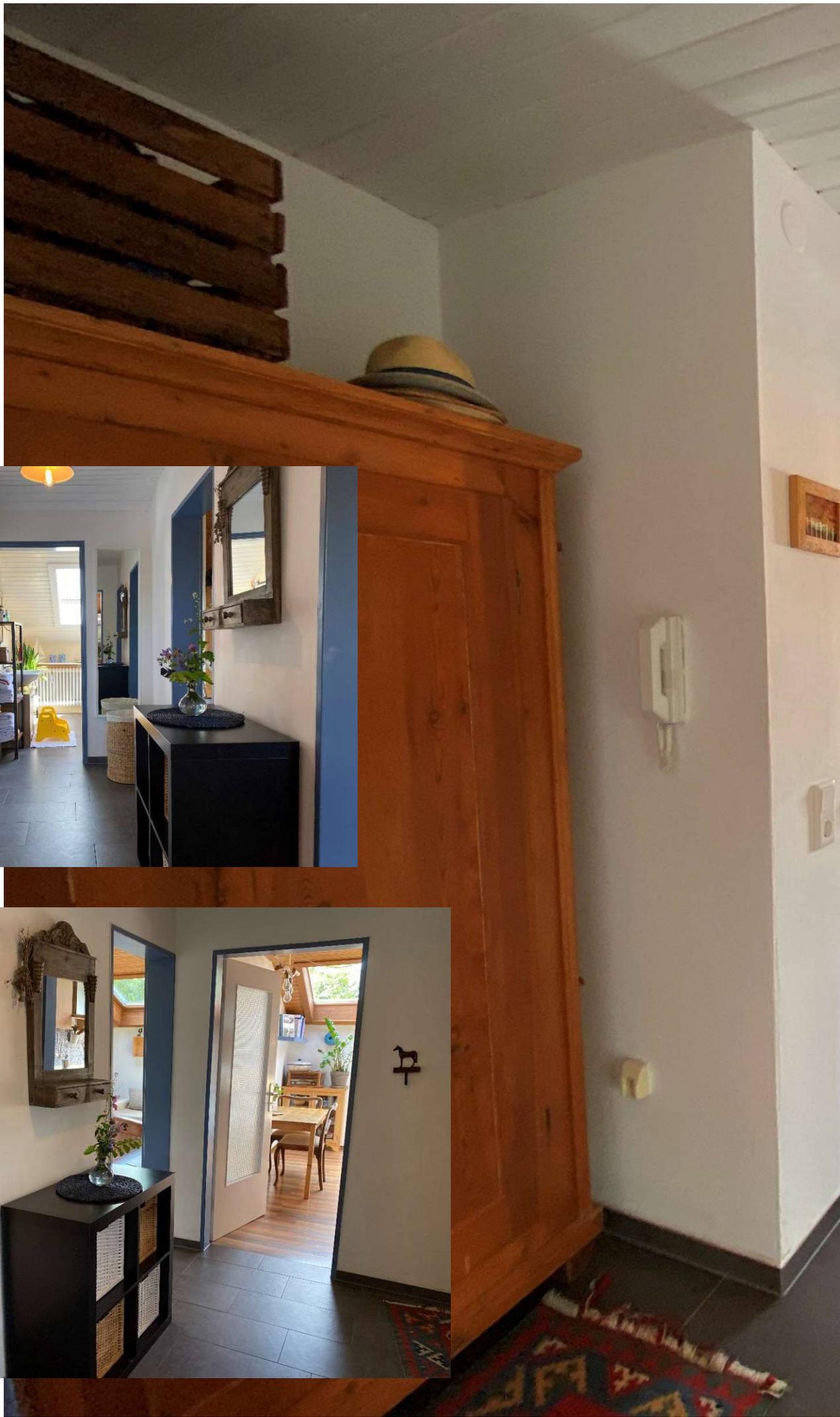
Firmen wie Brückner, Ecolab, Nowofol und einige Handwerksbetriebe sind in der Gemeinde ansässig. Ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot finden Sie in unmittelbarer Nähe vor der Tür. Die umliegenden Berge laden zum Wandern und Radfahren ein. Gemütliche Hütten für eine Rast und Brotzeit laden zum Verweilen ein. Für Wasserbegeisterte gibt es auch schöne Schwimm- und Thermalbäder in Siegsdorf, Ruhpolding, Inzell oder Prien. Der nahegelegene Chiemsee, Waginger See und der idyllisch gelegene Tüttensee laden zum Segeln und Baden ein. Die Nähe zu den Chiemgauer und Berchtesgadener Bergen ermöglichen viele weitere Freizeitaktivitäten



Die nächstgelegene Grund- Haupt- und Mittelschule sowie Kindergärten sind in Siegsdorf. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich in Traunstein. In Traunstein finden Sie gemütliche Lokale und gut sortierte Geschäfte.

Anbindungen

- Die Kreisstadt Traunstein mit ihrer historischen Altstadt ist ca. 10 Auto Min. entfernt.
- Zur Kulturstadt Salzburg oder ins Berchtesgadener Land sind es nur ca. 30 Min. Fahrzeit.
- Die Autobahn A 8 liegt nur wenige Minuten entfernt.
- Siegsdorf verfügt über einen kleinen Bahnhof (Traunstein Ruhpolding), der nächstgrößere Bahnhof ist in Traunstein (ca. 10 Min.),
- die Busverbindung Traunstein- Inzell- Ruhpolding ist nahe an der Wohnung.
- Die Städte wie Rosenheim (ca. 30 Min.) oder auch München (ca. 1,5 Std.) sind über die A 8 schnell erreichbar.
- Flughafen München: ca. 1 Stunde, Salzburg 30 Min













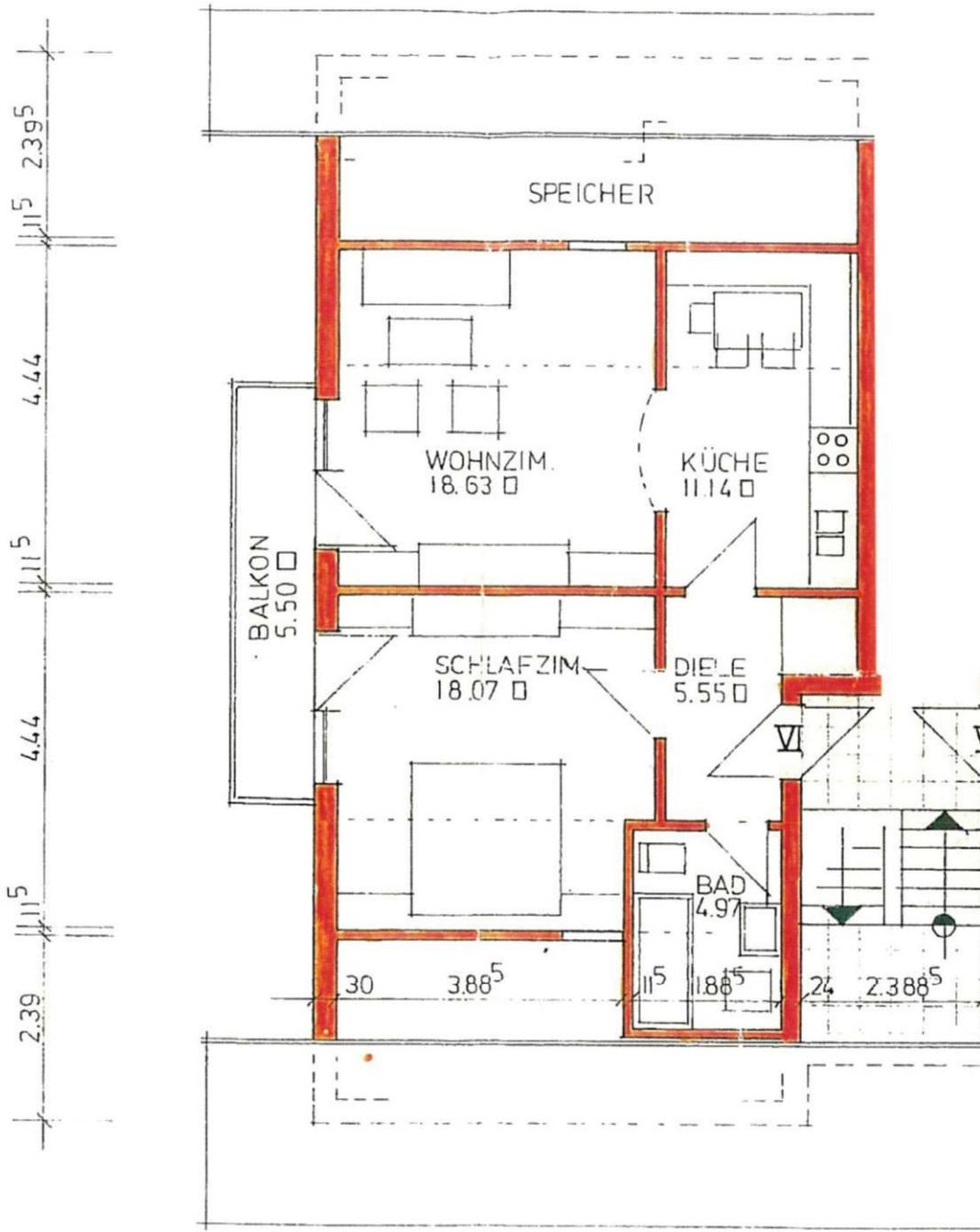








Grundriss nicht maßstabsgetreu



DACHGESCHOSS

Beschreibung:

Wir bieten im Alleinauftrag an:

Diese helle, ruhig und zentral gelegene Wohnung in der zweiten Etage, zeichnet sich durch ihre Lage nahe der Autobahn A8 und der Kreisstadt Traustein aus. Besonders geeignet ist die Immobilie für ein bis zwei Personen. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten

Sie kann ca. zum 02.2022 bezogen werden. **Der Bezug der Wohnung richtet sich nach der Baufertigstellung vom Eigenheim der Eigentümer.**

Die Wohnfläche von ca. 61 m² verteilt sich im klassischen Grundriss auf zwei Zimmer, eine Küche mit Essplatz und Abstellfläche in den Abseiten, einem Flur sowie einem Bad.

Das sehr helle, große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Stellmöglichkeit für Möbel, um ein gemütliches Ambiente zu schaffen. Hier hat man auch den Zugang zum Ostbalkon mit einem herrlichen Weitblick ins Grüne. Der Fußboden wurde ca. 2016 wie auch im Schlafzimmer mit einem pflegeleichten Laminat in Holzoptik erneuert.

Über den Flur erreicht man das angrenzende helle Schlafzimmer. Im Schlafzimmer ist ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und Schränke. Auch hier ist eine Tür zum Ostbalkon.

Die Küche ist derzeit mit einer Einbauküche ca. 10 Jahre alt möbliert. Die Küche ist im Kaufpreis inbegriffen. In der Küche ist ausreichend Platz für einen Esstisch.

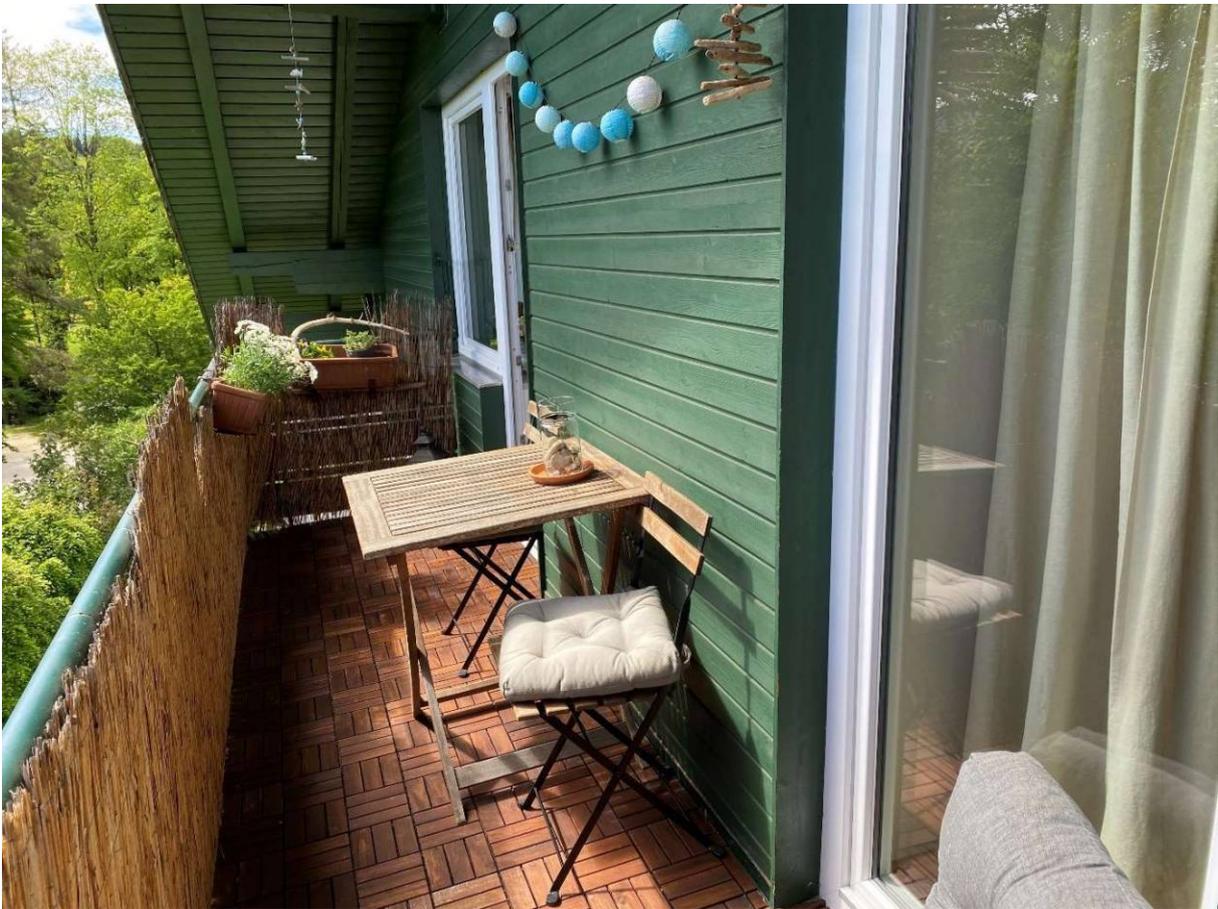
Durch die Küche ist ein Zugang in die Abseite. Diese ist als Speisekammer oder Abstellfläche sehr gut nutzbar.

Das helle Badezimmer mit Tageslicht ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und WC ausgestattet. Der Fußboden wurde ca. 2016, wie auch im Flur mit modern, steingrauen Fliesen neugestaltet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein KFZ-Stellplatz ist an der Anlage Vorhanden.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer ca.		18,63 m ²
Schlafzimmer ca.:		18,07 m ²
Küche ca.:		11,14 m ²
Flur ca.:		5,55,m ²
Bad ca.:		4,97 m ²
Balkon ca.	5,50m ²	1/2 = 2,75 m ²







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 27.05.2021

Flurstück: 40/20
Gemarkung: Untersiegsdorf

Gemeinde: Siegsdorf
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

5303012

32772436



32772256

5302792

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Trillsam Daniel

Gemeinde Siegsdorf
Rathausplatz 1, 83318 Siegsdorf
Postfach 11/63, 83309 Siegsdorf
Fax 0 86 62/49 87-51, Tel. 0 86 62/49 87-0

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis:

04.06.2030

Registriernummer ² BY-2020-003213250
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Himmelreich 13, 83313 Siegsdorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987		
Anzahl Wohnung	7 (Wohnfläche: 425,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	510,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Öl / Öl		
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 <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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 4)**.

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

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

04.06.2020

Datum

Dr. Johannes Liess



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 Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

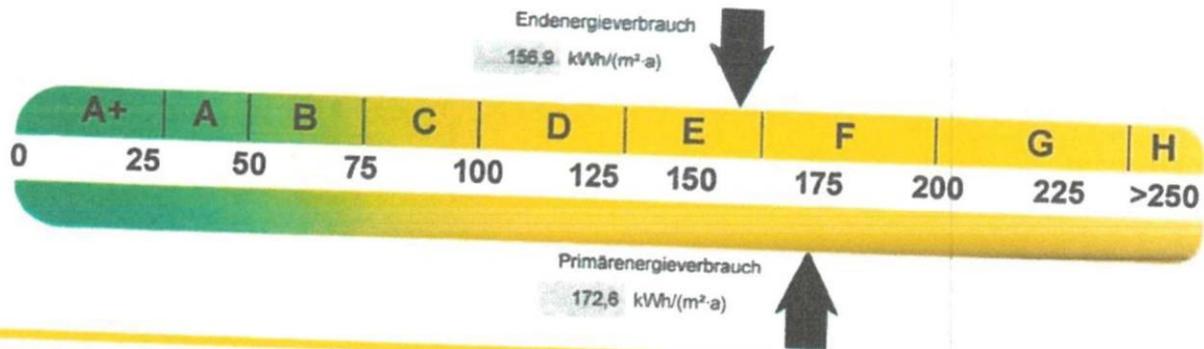
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2020-003213250
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

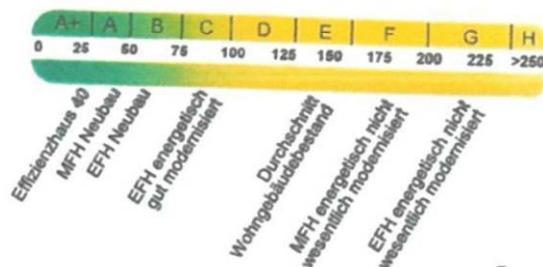
156,90

kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.2019	12.2019	Öl	1.1	94930	17087,4	77842,6	0,96
01.2018	12.2018	Öl	1.1	72140	12985,2	59154,8	1,01
01.2017	12.2017	Öl	1.1	83010	14941,8	68068,2	0,89

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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-2020-003213250
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

sind möglich
empfohlen sind nicht möglich
(freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung		geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input checked="" type="checkbox"/> empfohlen	als Einzelmaßnahme		
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Isolier- oder Wärmeschutzglas. Ein U-Wert von 1,4 ist anzustreben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Dach	Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	oberste Geschossdecke	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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)

Fenster

Fenster haben zwei Schwachpunkte: Die Verglasung und die Luftdichtigkeit. Die Verglasung sollte mindestens aus Isolier- oder Wärmeschutzglas bestehen. Ältere Holzfenster ohne Dichtung können mit einer Gummidichtung nachgerüstet werden. Ein U-Wert von 1,4 ist für das Fenster inkl. Rahmen anzustreben.

Dach

Ein Flachdach sollte mindestens 14cm, besser 20cm Dämmung haben. Bei einem Steildach ist eine Dämmung von 20 bis 24cm sinnvoll.

oberste Geschossdecke

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

Außenwand gg. Außenluft

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Kellerdecke

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

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

Frau Liesa-Teresa Trillsam
 Daniel Trillsam
 Am Himmelreich 13
 83313 Siegsdorf

Chieming, den 05.02.2021

Objekt 514, Am Himmelreich 13, 83313 Siegsdorf Wohnung 6 Whg 6, DG I

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Beträge	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
Kosten						
Zur Umlage auf Bewohner bestimmte Kosten						
Hausmeisterservice	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	2.538,00 EUR	256,36 EUR
Garten/Winter	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	438,45 EUR	44,29 EUR
Wartung Rückstauklappe	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	179,10 EUR	18,09 EUR
Rauchw arnmelder Miete/Wartung	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	58,46 EUR	5,91 EUR
Heizkosten lt. Thermomess	Ext. Heizkosten	6.506,330	1.219,690	EUR	6.506,33 EUR	1.219,69 EUR
Allgemeinstrom	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	148,09 EUR	14,96 EUR
Kabelgebühren	Wohneinheit	7,000	1,000	Einh.	949,88 EUR	135,70 EUR
Müll	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	513,60 EUR	51,88 EUR
Versich. Brand/LW-Sturm	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	948,03 EUR	95,76 EUR
Versicherung Haftpflicht	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	84,51 EUR	8,54 EUR
Vers.Gew .Schadenhaft	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	212,62 EUR	21,48 EUR
Betriebsm./Sonstiges	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	251,69 EUR	25,42 EUR
Zw ischensumme umlagefähige Kosten:					12.828,76 €	1.898,08 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Heizöl - nicht verbraucht	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	7.835,32 EUR	791,45 EUR
GS-Öl nicht verbraucht Vorjahr	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	-7.021,22 EUR	-709,21 EUR
Geldverkehr	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	115,05 EUR	11,62 EUR
Instandhaltung aus Rücklage	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	1.920,73 EUR	194,01 EUR
Instandhaltung	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	334,97 EUR	33,84 EUR
Diverses	Eigentumsanteil	10.000,000	1.010,100	MEA	192,25 EUR	19,42 EUR
Verw altervergütung	Einheiten	7,000	1,000	Einh.	2.072,70 EUR	296,10 EUR
Verw altervergütung a.o.	Einheiten	7,000	1,000	Einh.	83,30 EUR	11,90 EUR
Zw ischensumme nicht umlagefähige Kosten:					5.533,10 €	649,13 €
Summe Kosten					18.361,86 €	2.547,21 €
Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)						
Entnahmen					-3.920,73 EUR	-396,03 EUR
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					3.850,08 EUR	388,92 EUR
Zw ischensumme Instandhaltungsrücklage:					-70,65 €	-7,11 €
Abrechnungssumme:					18.291,21 €	2.540,10 €

3300564005957527Z163



Hinweis:

Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer von 3,5%, Notar- und Grundbuchkosten von ca. 2,5% und die vereinbarte Makler Courtage sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf/-Vermietung vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte können Sie gerne vornehmen. Bedenken Sie aber, dass dies gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche an uns auslösen kann.

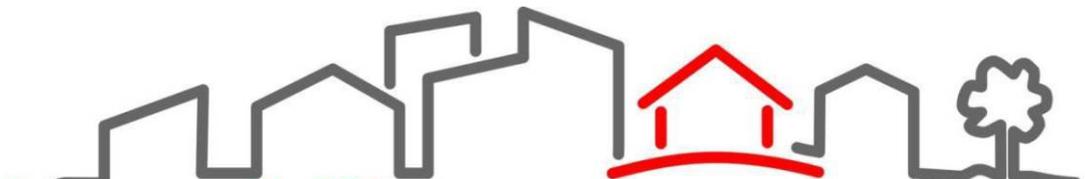


Ihr zuverlässiger Partner wenn's um Immobilien geht!

immobilien eisenbichler
und
planungsbüro eisenbichler

Ansprechpartner: Christine Eisenbichler
Tel. +49/(0)8662/664410 - Fax +49/(0)8662/668844
Email christine@eisenbichler.de - www.eisenbichler.immobilien

Büro: Dorfstraße 36 - 83313 Eisenärzt
Rechnungsadresse: Molbertinger Straße 21 -
83313 Siegsdorf/Molberting
Inhaber: Stefan Eisenbichler



immobilien eisenbichler