

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de

Hammerpreis Dachau - Zentral **zu verkaufen**

Helle, gepflegte 4 Zimmer Wohnung,
im Erdgeschoss-Hochparterre,
ca. 88m² Wohnfläche, Küche, Tageslicht-
Badezimmer mit Fenster,
solide, familienfreundliche Wohnanlage (Erbbau)
großer Keller, PKW-Stellplatz

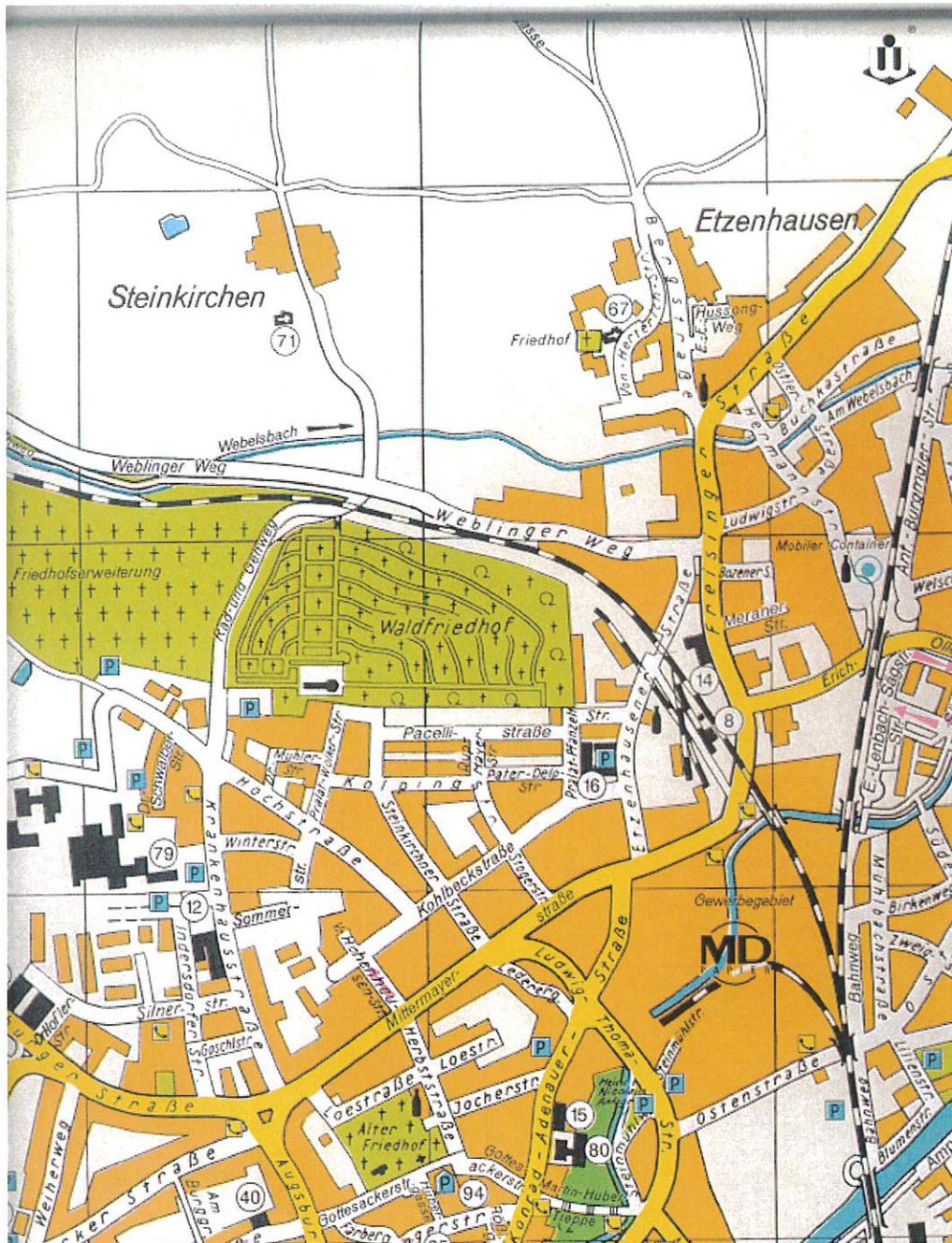


Professionelle, langjährige Hausverwaltung,
kein Reparaturstau, gepflegt, top Zustand
Fußläufig Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn

Kaufpreis EUR 398.000,-
+ 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Stiller WOHNEN GmbH

Augsburger Straße 30 • 85221 Dachau-Altstadt



Ruhige und doch zentrale Lage, am Fuße der Altstadt
Beste Infrastruktur, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten
fußläufig in ein paar Gehminuten erreichbar.

Schule, Kindergarten und Erlebnisspielplatz um die Ecke
Der Stadtbahnhof ist nur wenige Schritte entfernt.

Freizeit -u. Erholungsmöglichkeiten vor der Haustüre,
Amperauen und Amperwald laden Sie ein.

Telefon 08131/4543870 • Telefax 08131/4543878
eMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de

Stiller WOHNEN GmbH

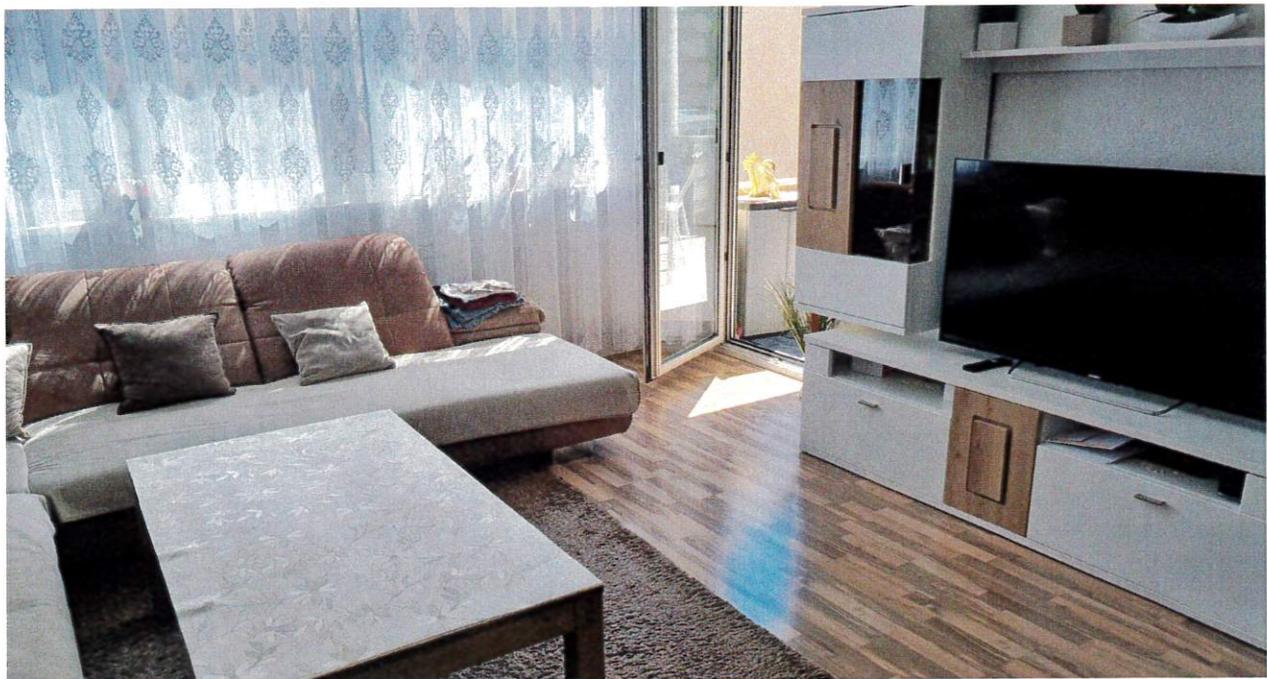
Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de

Dachau -Zentral

Helle, familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung



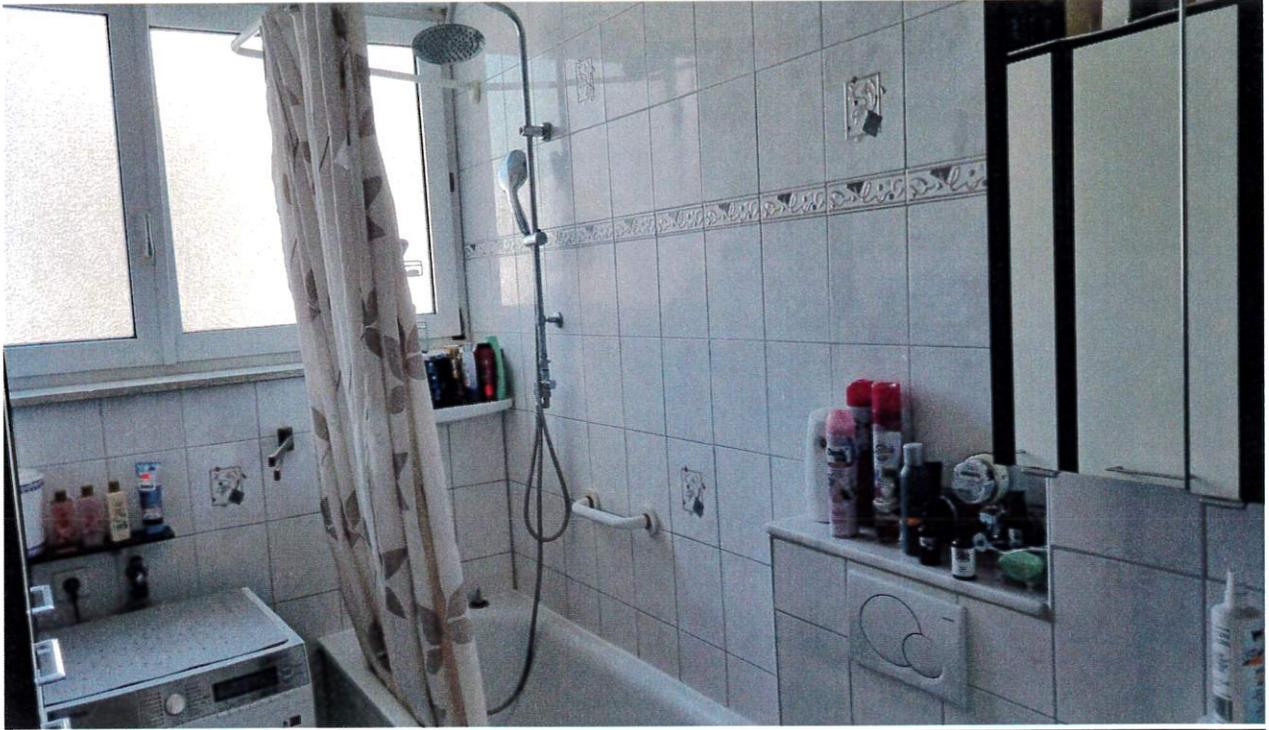
Küche mit EBK



Wohnzimmer mit sehr guten Grundriss und
Zugang zur Süd-West Loggia/Balkon

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 ♦ Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de ♦ www.immobilien-dachau.de



Tageslicht-Badezimmer mit Fenster



Sonnige, gemütliche Loggia

Komplette Nahversorgung, S-Bahn/Bahnhof
Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar !

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de



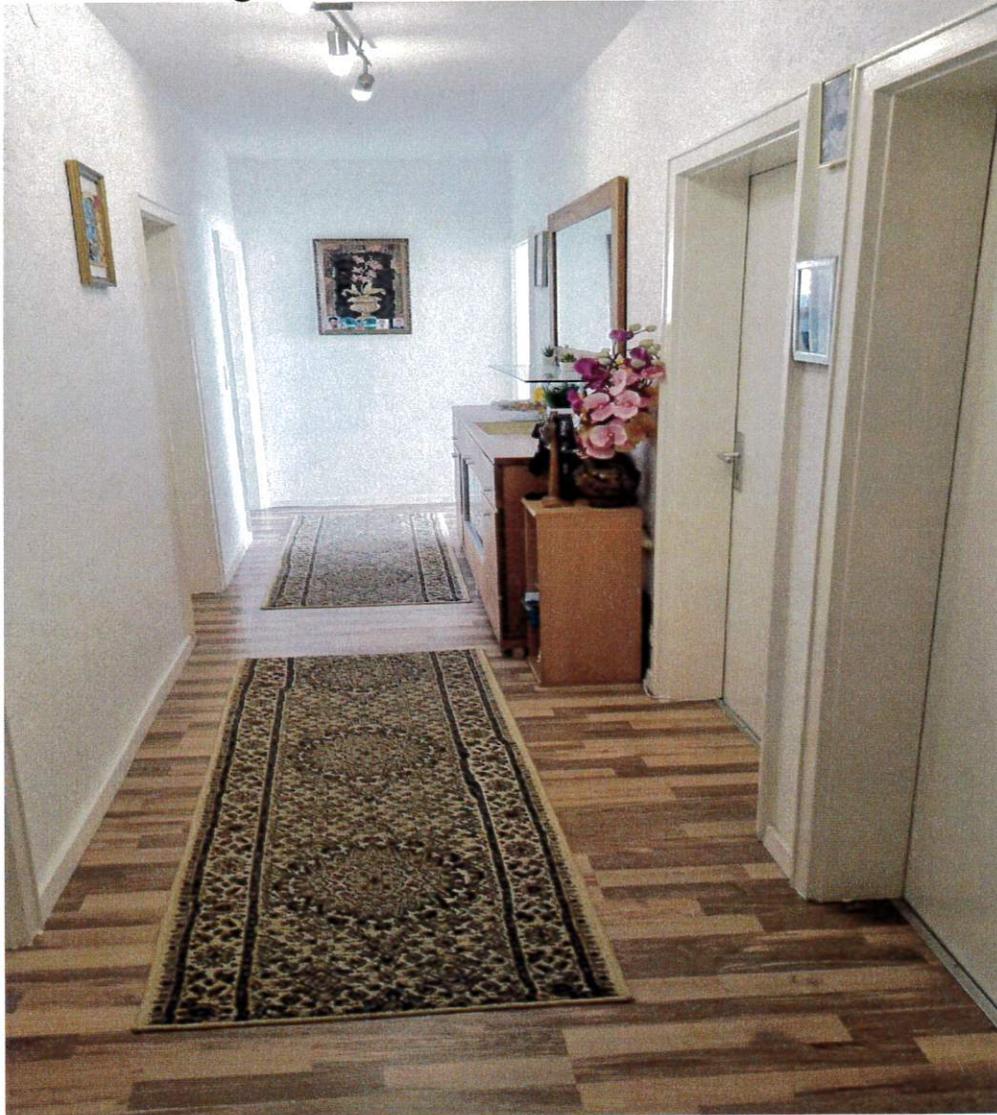
Sonniger Gemeinschaftsgarten



Eigener PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus
mit Platz für 2 Autos

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de



Diele mit viel Platz für die Garderobe

Geräumiges Schlafzimmer

2 freundliche, helle Kinderzimmer

Großes Wohnzimmer mit viel Platz

für eine gemütliche Essecke

Nur wenige Gehminuten zum Bäcker(7 Tage)

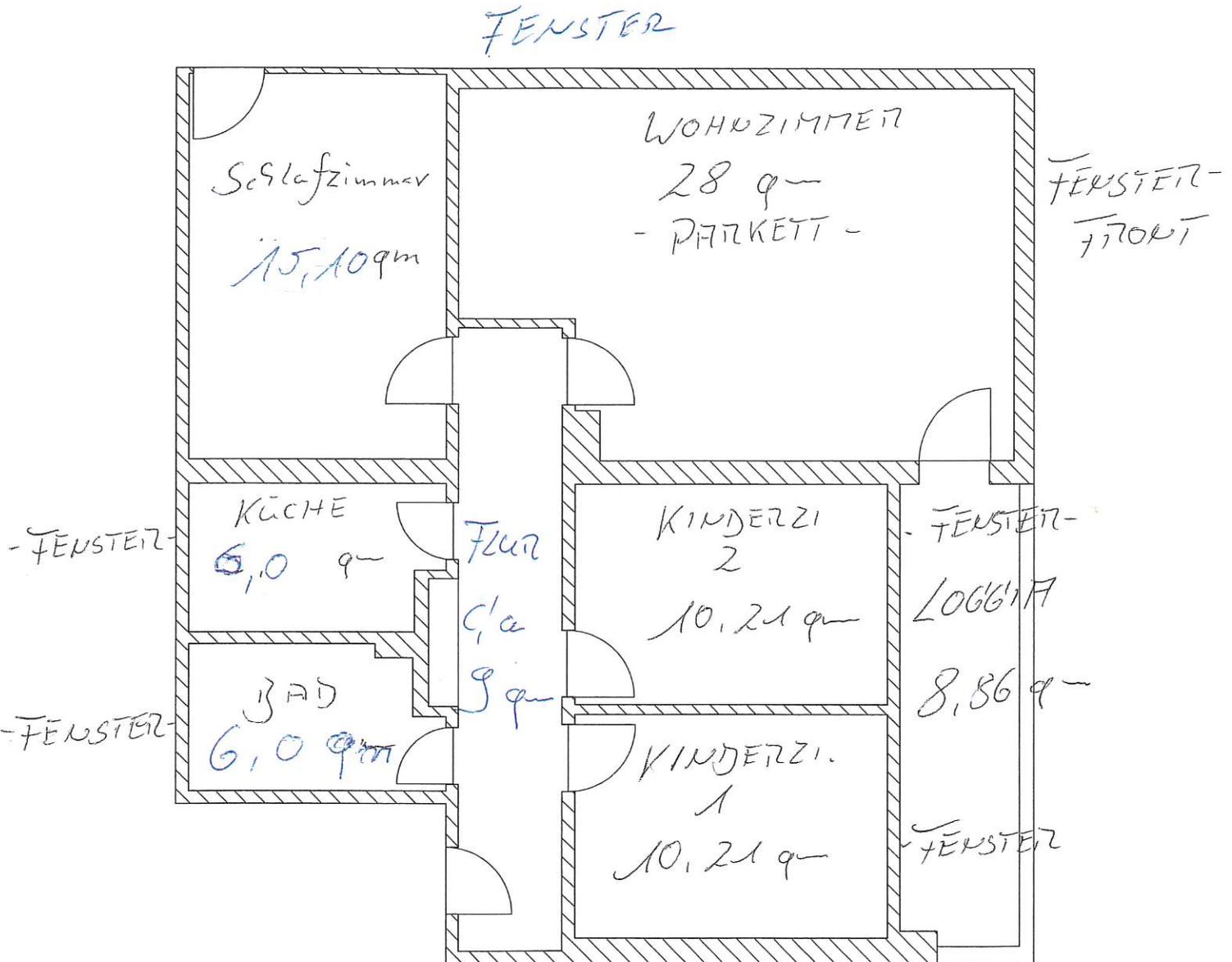
Metzger, Frischemarkt, Discounter

und Vieles mehr !

Stiller WOHNEN GmbH

Telefon 0 81 31 / 45 43 870 • Telefax 0 81 31 / 45 43 878
EMail info@immobilien-dachau.de • www.immobilien-dachau.de

Grundriss 4 Zimmer Wohnung



III.

Die Aufteilung des vorbezeichneten Erbbaurechtes an dem Grundstück Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau erfolgt nach dem anliegenden Aufteilungsplan:

Wohnung Nr. 1	49/1000	des Erbbaurechtes	an der Plan-Nr. 677 1/2
" Nr. 2	49/1000	"	"
" Nr. 3	58/1000	"	"
" Nr. 4	49/1000	"	"
" Nr. 5	49/1000	"	"
" Nr. 6	58/1000	"	"
" Nr. 7	49/1000	"	"
" Nr. 8	49/1000	"	"
" Nr. 9	58/1000	"	"
" Nr. 10	49/1000	"	"
" Nr. 11	58/1000	"	"
" Nr. 12	58/1000	"	"
" Nr. 13	49/1000	"	"
" Nr. 14	49/1000	"	"
" Nr. 15	58/1000	"	"
" Nr. 16	49/1000	"	"
" Nr. 17	49/1000	"	"
" Nr. 18	58/1000	"	"
Läden Nr. 19	64/1000	"	"

hier ...

Die Aufteilung soll im einzelnen wiernachstehend aufgeführt erfolgen.

1. In einen 49/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, bezeichnet als Wohnung Nr. 1 bestehend aus:

Wohnzimmer	24.60 qm
Schlafzimmer	15.29
Kinderzimmer	9.48
Küche	6.03
Bad	5.38
Abstellraum	1.37
Garderobennische	-.57
Diele	7.21
Loggia	4.27
	<hr/>
	74.20 qm
./. 3 % Putz	2.23
	<hr/>
	71.97 qm
	=====

Kelleranteil Nr.1 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen

2. In einen 49/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr.677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, bezeichnet als Wohnung Nr. 2 bestehend aus:

Wohnzimmer	24.60 qm
Schlafzimmer	15.29
Kinderzimmer	9.48
Küche	6.03
Bad	5.38
Abstellkammer	1.37
Garderobennische	-.57
Diele	7.21
Loggia	4.27
	<hr/>
	74.20 qm
./. 3 % Putz	2.23
	<hr/>
	71.97 qm
	=====

Kelleranteil Nr. 2 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen

3. In einen 58/1000 Anteil des Erbbaurechtes an Plan-Nr. 677 1/2 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, bezeichnet als Wohnung Nr. 3 bestehend aus:

Wohnzimmer	27.68 qm
Schlafzimmer	14.04
1. Kinderzimmer	10.21
2. Kinderzimmer	10.21
Küche	5.32
Bad	5.26
Schrank-Nische	-.62
Garderobennische	-.31
Diele	9.56
Loggia	8.35
	<hr/>
	91.56 qm
./. 3 % Putz	2.75
	<hr/>
	88.81 qm
	=====

Kelleranteil Nr. 3 und einem Abstellplatz für einen Personenkraftwagen



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau

Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

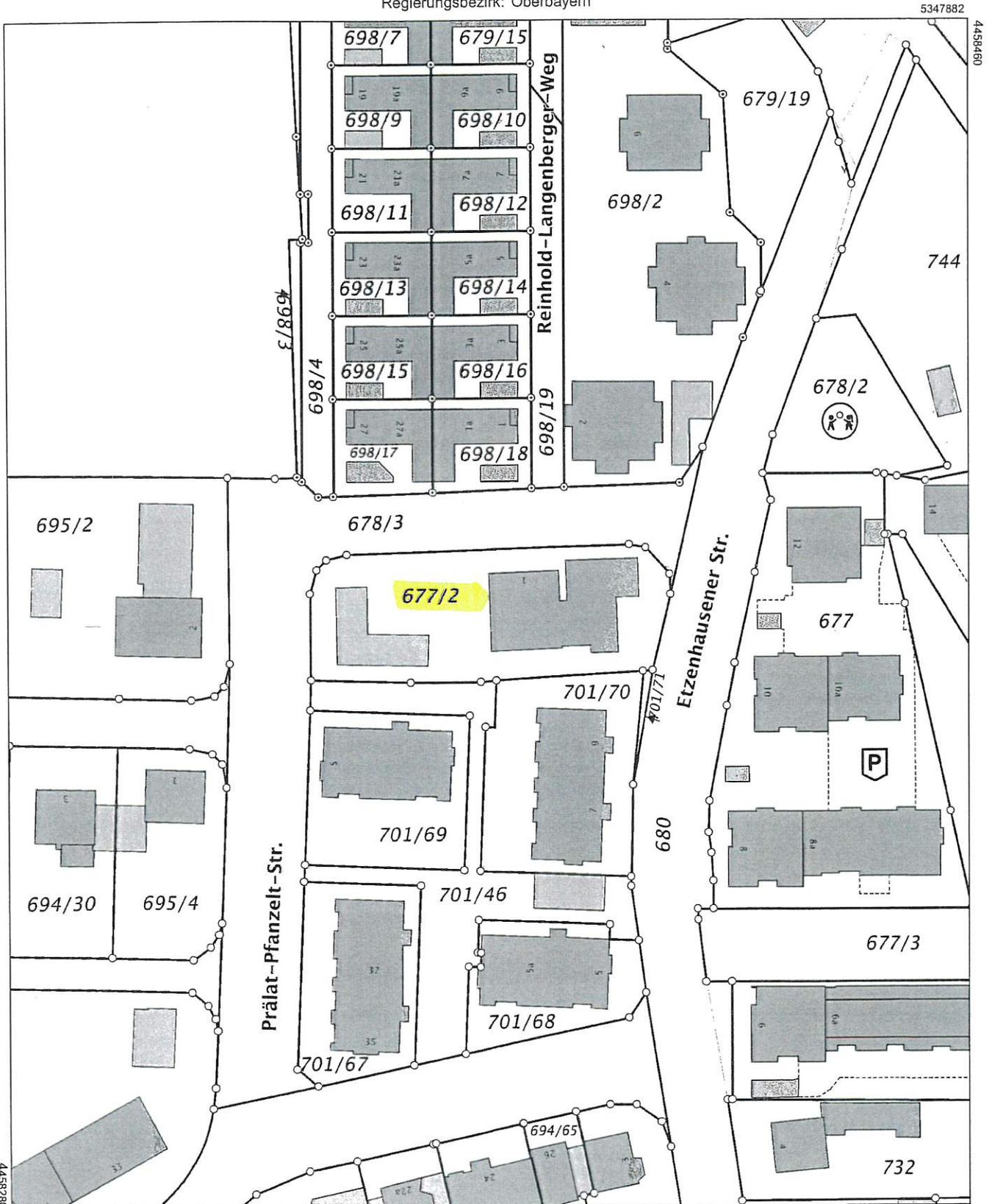
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.10.2015

Flurstück: 677/2
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Dachau
Kreis: Dachau
Regierungsbezirk: Oberbayern



5347662

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 20.11.2023

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)	
Adresse	Prälat-Pfanzelt Str. 1, 85221 Dachau		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1963		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2004		
Anzahl Wohnungen	19		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.638 m ²		
Erneuerbare Energien			
Lüftung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 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

Dipl.-Ing. Ch. Haupt für
BFW Werner Völk GmbH
Drosselgasse 5
82166 Gräfefing



21.11.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

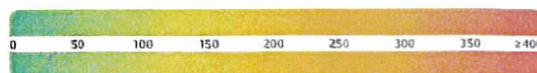
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T'

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

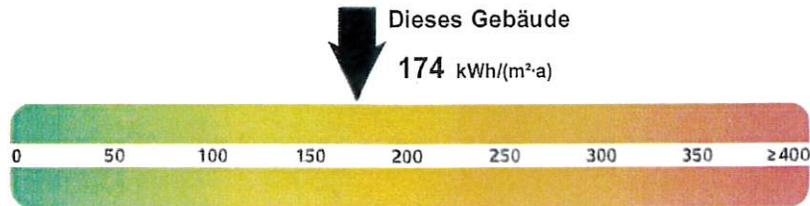
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Prälat-Pfanzelt Str. 1, 85221 Dachau

3

Energieverbrauchskennwert



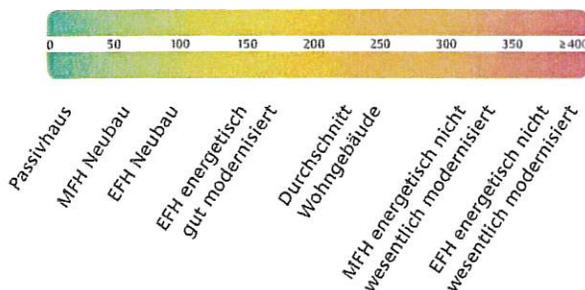
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.07.2012	30.06.2013	306.290	48.761	0,97	152,5	29,8	182,3
Erdgas H	01.07.2011	30.06.2012	270.120	49.702	1,04	139,9	30,3	170,2
Erdgas H	01.07.2010	30.06.2011	274.750	51.763	1,02	138,9	31,6	170,5
Durchschnitt								174,0

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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^*). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 2580100031

Jahresabrechnung 2021/2022 (Abrechnungsspitze)

Eigentümer : Shabani, Naim u. Fakete

für den Zeitraum vom 01.07.2021 - 30.06.2022

Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, 85221 Dachau

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Aufzug Erhaltung	58/1000-stel	782,55-	45,39-
Haftpflichtversicherung Beiträge	58/1000-stel	41,65-	2,42-
Sonstige Ausgaben	58/1000-stel	65,09-	3,78-
Namensschilder	Einzelzuw. Namensschilder	7,40-	0,00
Erhaltung	58/1000-stel	3.653,36-	211,89-
Erhaltung aus Erhaltungsrücklage	58/1000-stel	267,97-	15,54-
Helzung Erhaltung	58/1000-stel	1.519,88-	88,15-
Negativzinsen	58/1000-stel	1,26-	0,07-
Kontoführungsgebühr	58/1000-stel	263,20-	15,27-
Kapitalertragsteuer	58/1000-stel	22,52-	1,31-
Solidaritätszuschlag	58/1000-stel	1,21-	0,07-
Nutzerwechselgebühr Helzkosten VJ	Einzelzuw. Nutzerw.geb.	133,86-	0,00
Verwaltergebühr	58/1000-stel	5.155,08-	298,99-
Verwaltergebühr Sondervergütung	1/19 Wohnungen	406,98-	21,42-
		<u>41.794,01-</u>	<u>2.518,92-</u>
Periodenfremde Zahlungen			
Rückzahlung Jahresüberschuss Vorjahr		708,29-	
Saldo Ausgaben, Teil 2		<u>42.502,30-</u>	<u>2.518,92-</u>
<u>Einnahmen</u>			
Einnahmen WAMA/Trockner	58/1000-stel	37,09+	2,15+
Sonstige Einnahmen	58/1000-stel	2,00+	0,12+
Zinserträge	58/1000-stel	90,06+	5,22+
Saldo Einnahmen		<u>129,15+</u>	<u>7,49+</u>
<u>Ergebniszusammenstellung</u>			
Saldo Ausgaben, Teil 1		45.714,72-	2.093,33-
Saldo Ausgaben, Teil 2		<u>42.502,30-</u>	<u>2.518,92-</u>
Saldo Ausgaben Gesamt		<u>88.217,02-</u>	<u>4.612,25-</u>
Saldo Einnahmen		<u>129,15+</u>	<u>7,49+</u>
Saldo Ausgaben/Einnahmen		<u>88.087,87-</u>	<u>4.604,76-</u>

Einzelabrechnung pro Nutzer



erstellt im Auftrag von WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1 vertr. d. Stöhr Hausverwaltungs GmbH Erchanastr. 3 85221 Dachau	Datum: 21.07.2022 Anlagennummer: 100-06501 EDV-Nummer: 0004 Abrechnungsnummer: 514573 Wohnungsnummer: 002582580100031 Abrechnungszeitraum: 01.07.2021 – 30.06.2022 Nutzungszeitraum: 01.07.2021 – 30.06.2022
Naim u. Fäketi Shabani Prälat-Pfanzelt-Str. 1 85221 Dachau	Aufstellung der Kosten EUR Einheitlich entstandene Kosten für Heizung und Warmwasser Gas 15789.47 Betriebsstrom 1111.38 Wartungskosten 327.25 – darin enth. Lohnanteil Handwerker: 327,25 Kaminkehrer 148.92 – darin enth. Lohnanteil Handwerker: 148.92 Eichservicegebühr Wärmemengenzähler 173.15 – darin enth. Lohnanteil Handwerker: 87,10 BFW-Kundendienstgebühr 1336.24 Kosten nur für Warmwasser Kalt-/Abwasser für Warmwasser 1638.47 Eichservicegebühr Warmwasserzähler 169.58 – darin enth. Lohnanteil Handwerker: 85.30 Insgesamt zu verteilende Kosten 20694.46 Davon entfallen auf: Warmwasser 5067.66 Heizung 15626.80 70 % der Warmwasserkosten sind Verbrauchskosten 3547.36 30 % (der Rest) sind Festkosten 1520.30 70 % der Heizkosten sind Verbrauchskosten 10938.76 30 % (der Rest) sind Festkosten 4688.04
Der Energieverbrauch im Abrechnungszeitraum beträgt 192.2 kWh Erdgas pro m².	

Verteilung der Kosten für Heizung

Ihre Kosten

Festkosten	Gesamtbetrag	: Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche	
verteilt über Fläche Heizung	4688.04	1387.71 m²	3.378266	78.05	263.67
Verbrauchskosten	Gesamtbetrag	: gesamte Einheiten	= Betrag pro Einheit	x Ihre Einheiten	
verteilt über Verbrauch Heizkostenverteller	10938.76	3931.19 Einh	2.782555	81.51	226.79

Verteilung der Kosten für Warmwasser

Festkosten	Gesamtbetrag	: Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche	
verteilt über Fläche Warmwasser	1520.30	1387.71 m²	1.095545	78.05	85.51
Verbrauchskosten	Gesamtbetrag	: gesamte Einheiten	= Betrag pro Einheit	x Ihre Einheiten	
verteilt über Verbrauch Warmwasserzähler	3547.36	427.80 m³	8.292105	25.50	211.45

BFW Werner Völk GmbH

Rechnungsbetrag **EUR** 787.42
 Im Rechnungsbetr. enth. Lohn Handwerker 25.32

Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite.

Stöhr
Hausverwaltungs GmbH

Erchanastr. 3
85221 Dachau
Tel: 08131/3522-14
Fax: 08131/3522-16
Email: info@hausverwaltung-stoehr.de

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 2580100031

Jahresabrechnung 2020/2021 (Abrechnungsspitze)

Eigentümer : Shabani, Naim u. Fakete

für den Zeitraum vom 01.07.2020 - 30.06.2021

Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, 85221 Dachau

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Mittelverwendung			
Zuf. Erhaltungsrücklage	58/1000-stel		1.450,00-
Zuf. Sonderumlage vom 15.09.2020	anteilig		1.450,00-
Zuf. Erhaltungsrücklage WAMA/Tr.	58/1000-stel		3,79-
Zuführung Nettozinsen	58/1000-stel		2,42-
Entnahme aus Erhaltungsrücklage	58/1000-stel		259,48+
Vorschüsse			
Gezahlte Vorschüsse		131.500,00+	
Vorschüssel lt. Wirtschaftsplan			7.618,00+
Abrechnungsspitze			<u>265,24+</u>
Rückstände/Überzahlungen			
Rückstände/Überzahlungen			0,00
Ergebnis		<u>48.042,49+</u>	<u>265,24+</u>

Das ausgewiesene Guthaben über EUR 265,24 aus dieser Abrechnung werden wir zum 25.02.2022 Ihrem Konto IBAN: DE55701694100000020320, BIC: GENODEF1HZO, Raiffbk Holzkirchen-Otterf, gutschreiben.

Bestandsentwicklung Erhaltungsrücklage :

	01.07.2020	Zugang	Abgang	Zinsen	KESSt	SolZ	30.06.2021
	Verteilerschlüssel: 58/1000-stel						
G:	162.871,28	50.000,00	- 4.473,76	56,59	- 14,15	- 0,76	208.439,20
A:	9.446,53	2.900,00	- 259,48	3,28	- 0,82	- 0,04	12.089,47
(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)							

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 2580100031

Wirtschaftsplan

Eigentümer : Shabanl, Naim u. Fakete

für den Zeitraum vom 01.07.2023 - 30.06.2024

Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, 85221 Dachau

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Verwaltergebühr	58/1000-stel	5.155,08-	298,99-
Verwaltergebühren Sondervergütung	1/19 Wohnungen	180,88-	9,52-
Saldo Ausgaben, Teil 2		<u>40.664,61-</u>	<u>2.465,64-</u>
Ansparung			
Erhaltungsrücklage	58/1000-stel	25.000,00-	1.450,00-
Saldo Ansparung		<u>25.000,00-</u>	<u>1.450,00-</u>
Zusammenfassung			
Saldo Ausgaben, Teil 1		54.087,13-	2.520,24-
Saldo Ausgaben, Teil 2		40.664,61-	2.465,64-
Saldo Ansparung		25.000,00-	1.450,00-
Zwischensumme		<u>119.751,74-</u>	<u>6.435,88-</u>
Vorschüsse			
Vorschüsse lt. Wirtschaftsplan		119.751,74+	6.435,88+
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

	EUR
Ihre Vorauszahlung ab 01.07.2023 errechnet sich wie folgt:	
Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	6.435,88
:12 = monatlich	536,32
Neuer Vorschuss monatlich	537,00

Die neue Vorauszahlung über EUR 537,00 wird ab dem 01.07.2023 monatlich zum 1. des Monats mit dem Mandat 2580100031 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE43ZZZ00000170982 von Ihrem Konto IBAN: DE55701694100000020320, BIC: GENODEF1HZO, Raiffeisen Holzkirchen-Otterf, abgebucht.

Seite 6 zu Wohnungs-Nr.: 2580100031

Jahresabrechnung 2021/2022 (Abrechnungsspitze)

Eigentümer : Shabani, Naim u. Faketa
für den Zeitraum vom 01.07.2021 - 30.06.2022
Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, 85221 Dachau

Informationen zur Jahresabrechnung

Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, Dachau

Darstellung Bestandskonten/Ergebnis

	EUR	EUR
Girokonto Hausbank 278769	19.625,64	
Allianz Parkdepot	205.108,01	
Sparkonto Hausbank 6000278769	5.128,29	
Sparkonto Wama/Tr. Hausbank 6100278769	4.813,61	
Erhaltungsrücklage		233.236,30
Erhaltungsrücklage WAMA/Tr.		4.850,70
Jahresfehlbetrag	3.411,45	
	<u>238.087,00</u>	<u>238.087,00</u>

Um die Negativzinsen auf dem Sparkonto gering zu halten, wurde im Juli 2020 ein Allianz-Parkdepot für die WEG eröffnet.

Weiterhin wurde am 27.10.2020 ein Betrag in Höhe von 23.000,00 € vom Sparkonto auf das Girokonto überwiesen.

Ergebnis der Gesamtabrechnung 2021/2022	18.412,13 €
Periodenfremde Zahlungen Abrechnung VJ	708,29 €
Heizkosten, verrechnet im Vorjahr	1.289,75 €
Gasabrechnung vom 01.01.-30.06.2021	1.012,70 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	-25.000,00 €
Zuführung Einnahmen WAMA/Tr.	-37,09 €
Zuführung Nettozinsen	-66,33 €
Entnahme aus Erhaltungsrücklage	269,23 €
Rundungsdifferenz Vorjahr	-0,13 €
<hr/>	
Jahresfehlbetrag lt. Darstellung Bestandskonten	-3.411,45 €
Gasabrechnung 01.01. - 30.06.2022	1.628,31 €
Einb. Heizkosten lfd. Jahr	-1.336,24 €
Rundungsdifferenz 2021/2022	0,39 €
<hr/>	
Ergebnis der Jahreseinzelabrechnungen 2021/2022	-3.118,99 €

Stöhr
Hausverwaltungs GmbH

Erchanastr. 3
85221 Dachau
Tel: 08131/3522-14
Fax: 08131/3522-16
Email: info@hausverwaltung-stoehr.de

Seite 4 zu Wohnungs-Nr.: 2580100031

Jahresabrechnung 2021/2022 (Abrechnungsspitze)

Eigentümer : Shabani, Naim u. Faketa

für den Zeitraum vom 01.07.2021 - 30.06.2022

Wirtschaftseinheit: WEG Prälat-Pfanzelt-Str. 1, 85221 Dachau

Bestandsentwicklung Erhaltungsrücklage WAMA/Trockner:

	01.07.2021	Zugang	Abgang	Zinsen	KESst	SolZ	30.06.2022
	Verteilerschlüssel: 58/1000-stel						
G:	4.813,61	37,09	-0,00	0,00	-0,00	-0,00	4.850,70
A:	279,19	2,15	-0,00	0,00	-0,00	-0,00	281,34
(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)							

Zugang:

Rücklage lt. wirtsch.plan 25.000,00 €

Abgang:

Malerarbeiten nach Dachsanierung 267,97 €
 Negativzinsen 1,26 €

 269,23 €

Zahlungsfluss

Endbestand Girokonto 30.06.2022	19.625,64 €
Endbestand Allianz Parkdepot 30.06.2022	205.108,01 €
Endbestand Sparkonto Hausbank 30.06.2022	5.128,29 €
Endbestand Sparkonto WAMA/Tr. 30.06.2022	4.813,61 €
Insgesamt	234.675,55 €
abzgl. Anfangsbestand Girokonto 01.07.2021	-26.075,95 €
abzgl. Anfangsbestand Allianz Parkdepot 01.07.2021	-130.041,68 €
abzgl. Anfangsbestand Sparkonto Hausbank 01.07.2021	-55.397,52 €
abzgl. Anfangsbestand Sparkonto WAMA/Tr. 01.07.2021	-4.748,27 €
Ergebnis Gesamtabrechnung	18.412,13 €



eine Investition in eine Immobilie ist ein komplexer Entscheidungsprozess. Wir zeigen Ihnen 5 gute Gründe, um sich für eine Immobilie zu entscheiden.

Sichere Kapitalanlage

Eine Immobilie ist eine sichere Kapitalanlage, weil ein Dach über dem Kopf ein menschliches Grundbedürfnis ist. Der Bedarf an Wohnraum wird kontinuierlich wachsen und zwar aus drei Gründen: erstens wird die Zuwanderungsrate ansteigen, zweitens werden immer mehr Single-Haushalte gegründet und drittens beansprucht jeder Deutsche eine immer größere Wohnfläche. Dies bedeutet, dass eine Immobilie in guter Lage auch immer gut vermietet werden wird und daher eine sichere Kapitalanlage darstellt.

Rendite

Als sichere Kapitalanlage ist mit einer hohen Rendite zu rechnen, wenn das richtige Objekt gefunden ist. Insbesondere durch das niedrige Zinsniveau wird eine fremdvermietete Immobilie zu einer der attraktivsten, langfristigen Kapitalanlagen.

Inflationsschutz

Eine Immobilie als Kapitalanlage ist eine Sachwertanlage. Daher ist es unstrittig, dass diese Investition von der Inflation geschützt ist. In der Regel profitieren sogar Immobilien von der Inflation.

Steuerliche Vorteile

Immobilien und Steuern, diese beiden Aspekte sind nicht zu trennen. Besonders 2 Faktoren spielen eine Rolle: a) die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten können direkt als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden und b) es sind erhöhte Abschreibungen, deren Höhe und Dauer je nach Investitionsart variieren, möglich. Mit ein wenig Spardisziplin können diese Steuervorteile nicht unerheblich zum Vermögensaufbau beitragen.

Wertsteigerung

Auf Grund der demographischen Entwicklung wird deutlich, dass Wohnraum auch in Zukunft eine Wertsteigerung erfahren wird. Schon jetzt steht fest, dass Ballungszentren immer mehr Zuwanderung erfahren werden. Dies resultiert insbesondere aus der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. In Regionen in denen das Arbeitsplatzangebot hoch ist, wird eine Immobilie eine sehr gute Wertsteigerung erfahren.



5 Vorteile

Stiller WOHNEN GmbH
Augsburger Straße 30
85221 Dachau

Geschäftsführer: Franz-Paul Stiller
Handelsregister: HRB-Nr. 135549 - Amtsgericht München

Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch die Stadt Dachau
Steuer-Nr. 115/139/40035 (FA Freising)

Verkauf:

Diese Seiten werden mit großer Sorgfalt erstellt und gepflegt, trotzdem sind natürlich Irrtümer und Änderungen möglich.

Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers und dessen Unterlagen und Plänen, bzw. auch der aktuell zuständigen Hausverwaltung

Alle qm-Angaben sind circa-Angaben. Die eingestellten Pläne, Zeichnungen und Grundrisse sind meist nicht maßstabsgetreu.

Die angegebene Käuferprovision inkl. 19% gesetzl. MwSt. aus dem notariell verbrieften Kaufpreis ist sofort mit Rechnungsstellung fällig.