ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Reihenendhaus in Passau

Doppelhaushälfte mit Garten in Passau, provisionsfrei

Objekt-Nr. OM-268427

Reihenendhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Hirsch
Telefon: 0151 11866317
Mobil: 08591 9396033

Hofmannsthalstr. 6 a
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	258,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	102,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung
Diese schöne Doppelhaushälfte mit Garten befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße im Stadtteil Heining der Universitätsstadt Passau.

Ausstattung
Sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, dennoch sehr zentral.

Garage mit Stellplatz davor,

bestens geeignet für Familien mit Kindern.

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges
Das Dach ist mit Dachpfannenziegel eingedeckt,

wurde 2013 erneuert und gedämmt. (Aufsparrdämmung)

Ölheizung wurde 2004 erneuert.

Lage
Dieser Stadtteil hat eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

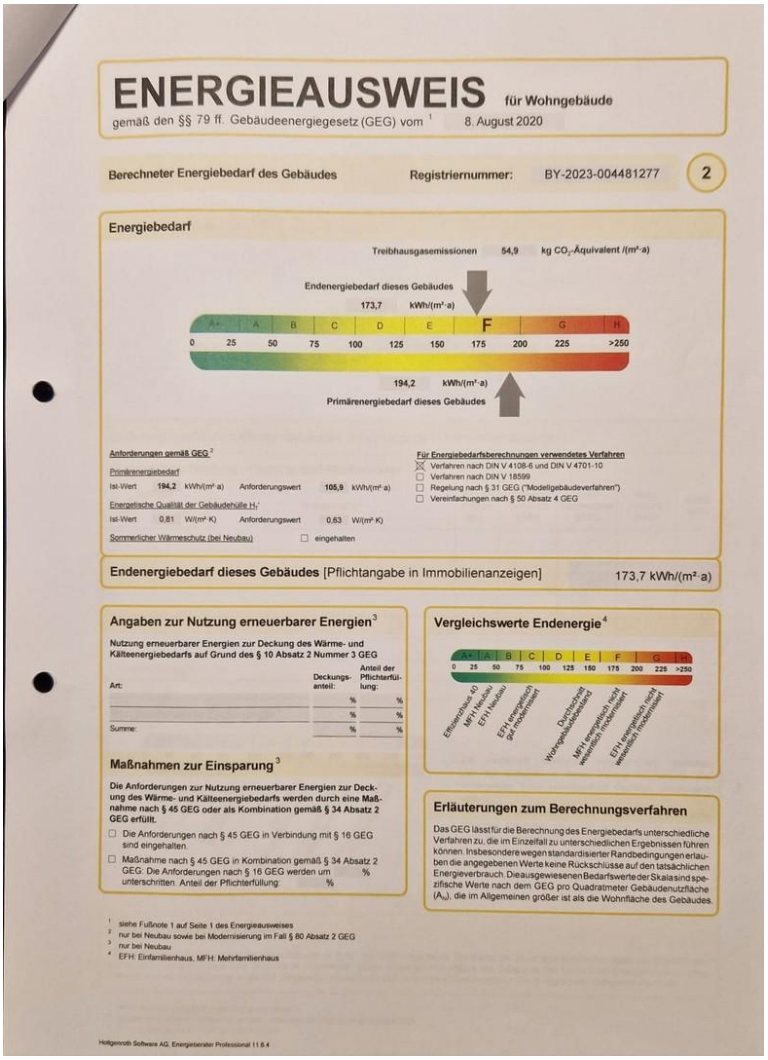
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer:** BY-2023-004481277 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 54,9 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 173,7 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | **F** | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

194,2 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 194,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 105,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,81 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 173,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

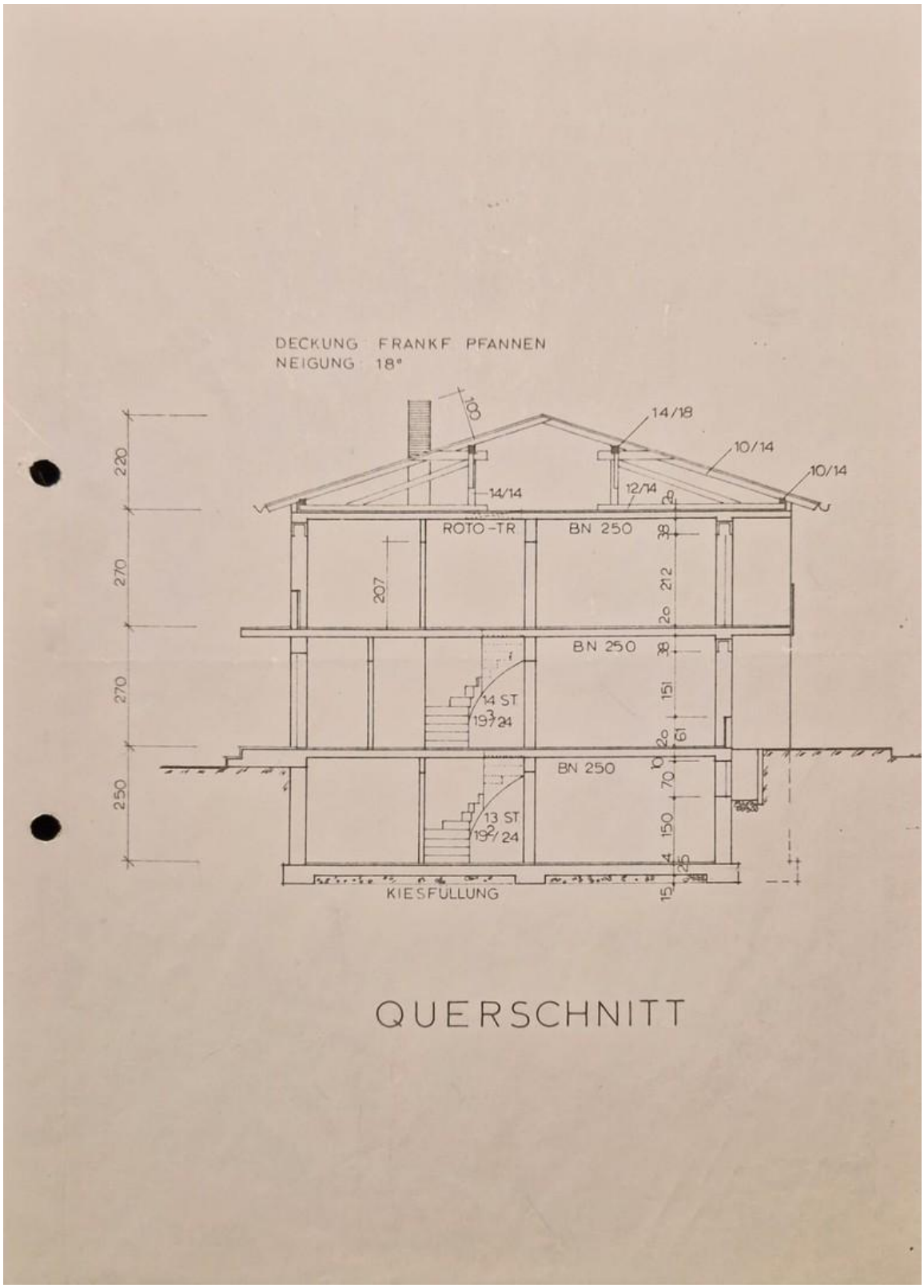
Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

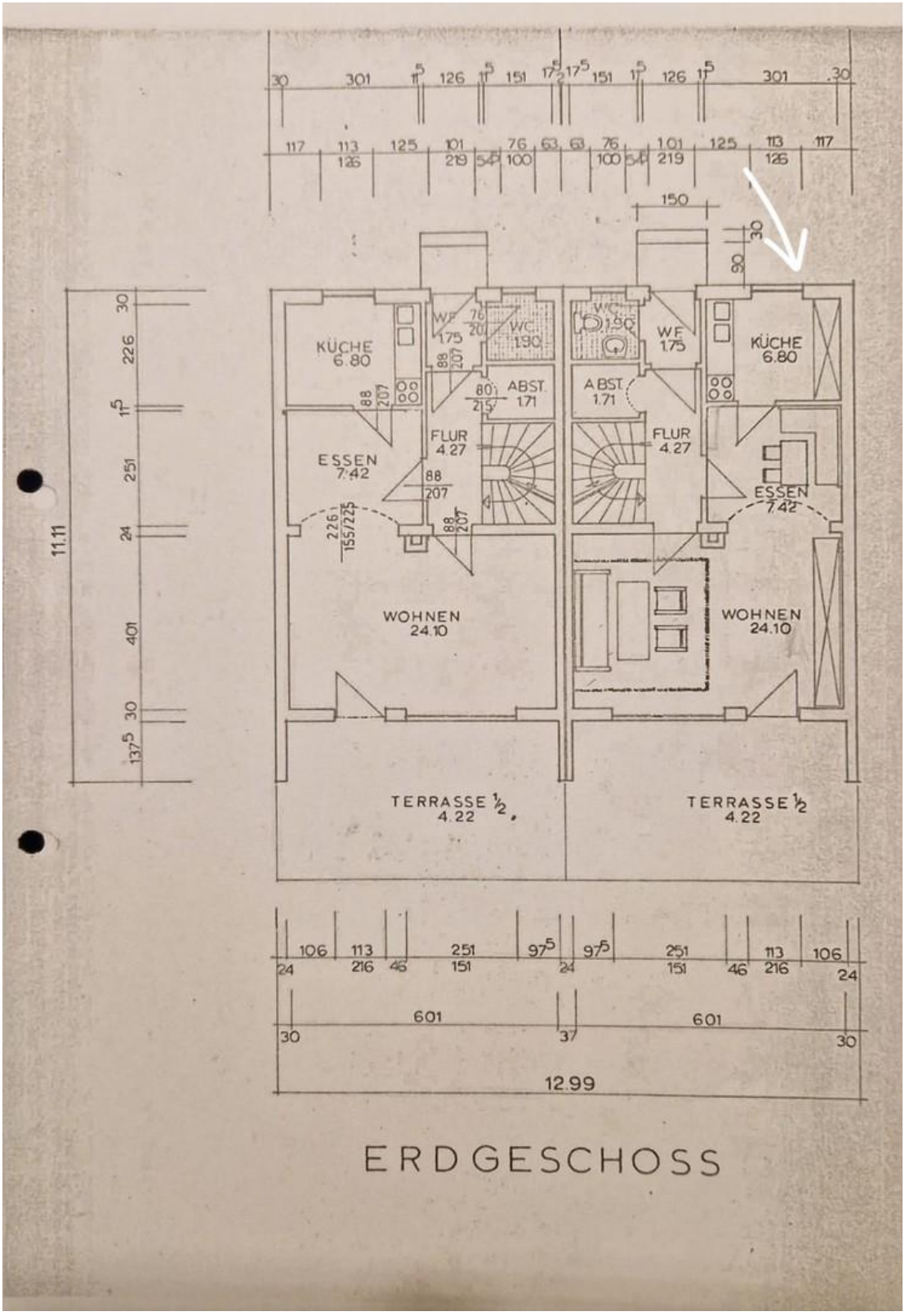
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

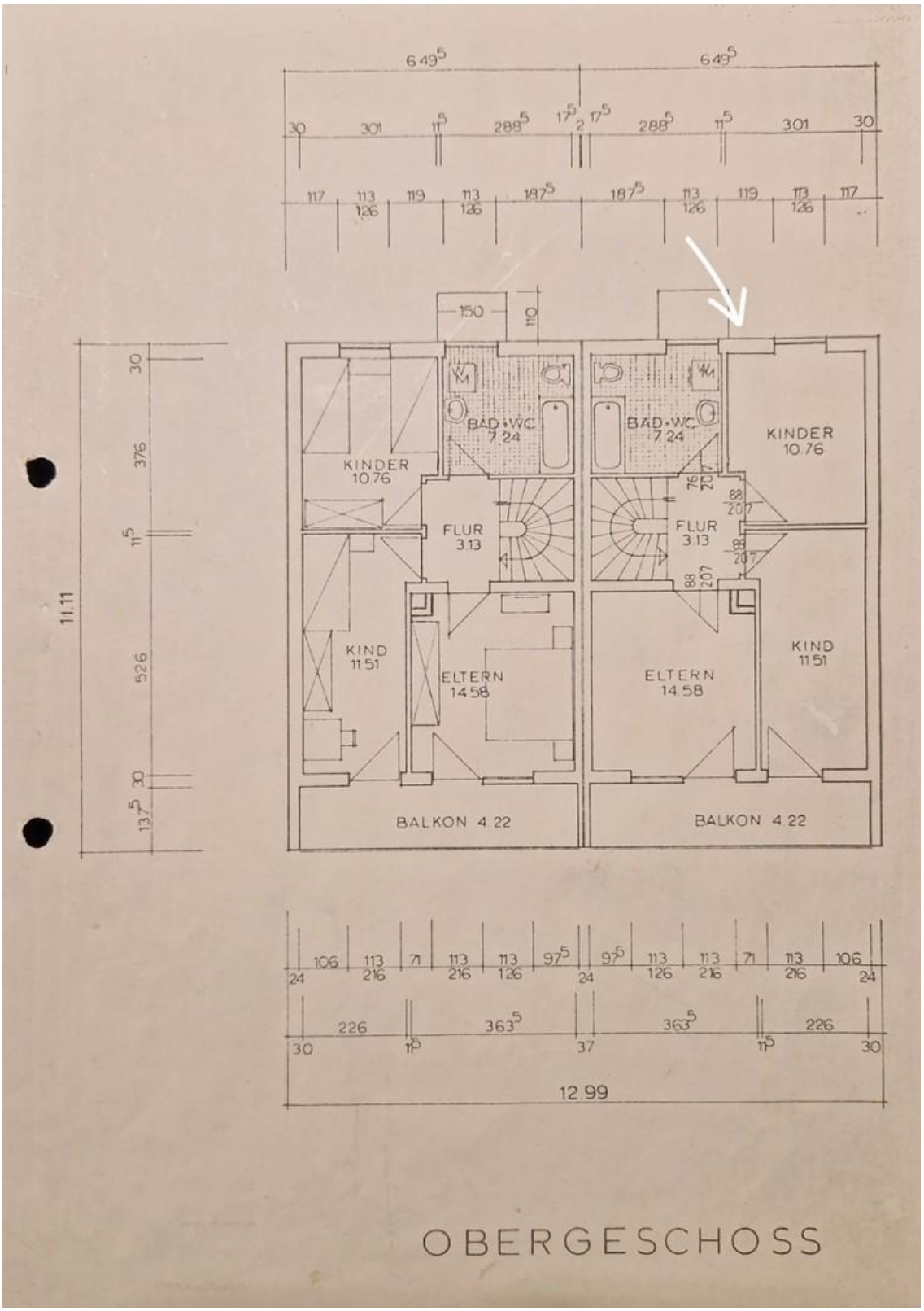
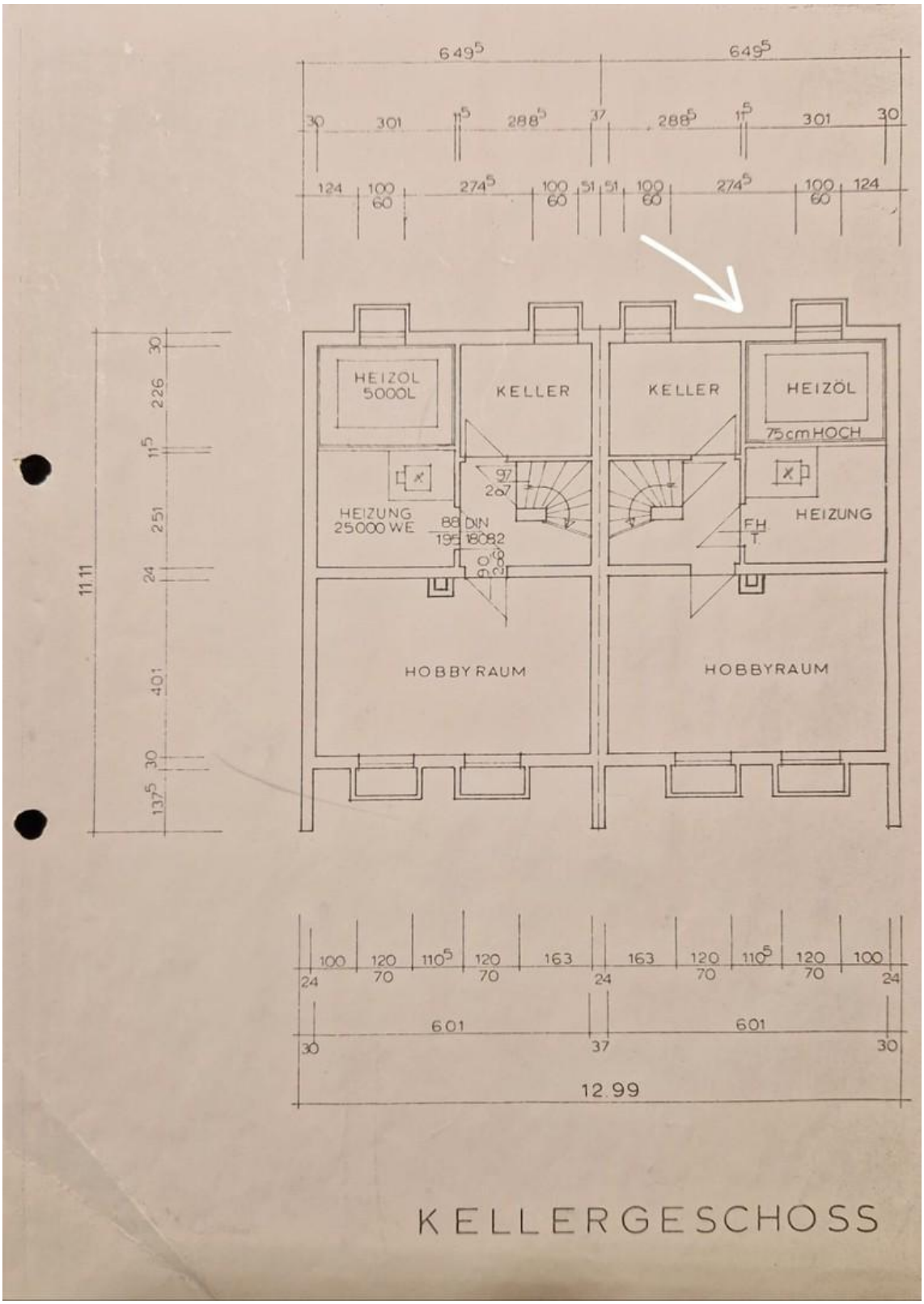
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater Professional 11.8.4



QUERSCHNITT


KÜCHE 6.80
WF 1.75
WC 1.90
ABST. 1.71
FLUR 4.27
ESSEN 7.42
WOHNEN 24.10
TERRASSE ½ 4.22
12.99
11.11
ERDGESCHOSS


KINDER 10.76
BAD+WC 7.24
BAD+WC 7.24
KINDER 10.76
FLUR 3.13
FLUR 3.13
KIND 11.51
ELTERN 14.58
ELTERN 14.58
KIND 11.51
BALKON 4.22
BALKON 4.22
11.11
12.99
OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse