

# Exposé

## Maisonette in Regensburg

### Vollsanierter Maisonette-Dachterrassen Wohnung in Regensburger Bestlage



Objekt-Nr. OM-305381

**Maisonette**

Verkauf: **440.000 €**

93049 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,80 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Maisonette Dachterrassen Wohnung, die über eine 43 qm Dachterrasse sowie einen Balkon verfügt, eine Besonderheit im Regensburger Westen. lückenlose Dokumenten Historie. frei werdend bis Ende 2024

Zunächst gelangt man in der äußerst gepflegten, charmanten 2,5 Zimmer Wohnung durch einen Flur in die separate Designer Küche, sowie das Gäste-WC. Durch den Flur erreicht man das große Wohnzimmer, mit Fenstern und Balkontüre nach Westen, mit Blick ins Grüne, und im Frühjahr in die Kirschblüten. Von hier aus führt eine Treppe nach oben auf eine Galerie, von der aus man die komplett begehbare Dachterrasse erreicht.

Von der geräumigen, lichten Galerie oben, die als eigener Raum genutzt werden kann, geht man in das luxussanierte Badezimmer, erreicht auch das Schlafzimmer/Arbeitszimmer, von dem aus man den Sonnenuntergang genießen kann, und nutzt im hinteren Galerie Bereich eine praktische Abstellkammer. Über die gesamte Galerie erhöht sich zu den westlichen Fenstern hin die Decke (3,16 m), man hat ein richtiges Loft feeling oben, insgesamt mutet es wie ein gemütliches Haus im Haus an.

Ein weiteres Highlight ist die 2016 kernsanierte Dachterrasse, die mit italienischen Terracotta Fliesen und einer Trennwand (2016 ausgetauscht) ausgestattet ist.

Hausgeld beträgt pro Wohnung ca. 300 Euro monatlich inkl. Rücklagen und Heizkosten

## Ausstattung

Bad mit großem Dachfenster, Dusche, Wanne, WManschluss, Sicherheitsschlösser, neue hochwertige Markisen (installiert 2021), Kunststofffenster zweifach verglast, Türen Holzfurnier weiß, Decken weiß, Laminatböden

Vollständige Sanitärsanierung Mai 2023: Sonderanfertigung Dusche, gehobener Laminat Boden, Luxus Designer Küche mit Vollausrüstung inkl. neuer Boden und Streichen 2019

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur beantworten, wenn diese die vollständige Adresse und Namen enthalten. Eine Telefonnummer ist erforderlich, damit vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins ein ausführliches Telefonat mit dem Interessenten stattfinden kann.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass vor dem Besichtigungstermin ein Nachweis über vorhandenes Eigenkapital oder eine Finanzierungszusage nötig ist.

Ihre Daten werden nicht erfasst, selbstverständlich ist Ihr Datenschutz gewahrt.

## Lage

Besondere Lage im Stadtwesten von Regensburg, Bushaltestelle 100m entfernt, Apotheke, diverse Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Netto) ebenfalls im Fußgehbereich, Friseur, eine Bar, Optiker, Akustiker, Ärzte, Physio in einem kleinen Einkaufszentrum um die Ecke. Das Westbad, der Donausee sind mit dem Fahrrad schnell erreicht, sowie Sportvereine- und plätze, auch die Donau als wunderbares Erholungsgebiet mit Fahrradwegen ist schnell erreicht

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	147,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



40 qm Ausrichtung nach Westen



# Exposé - Galerie



Blick in alle Himmelsrichtungen



Treppe zur Galerie



# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Treppe zur Galerie, links Küche



# Exposé - Galerie



Loftfeeling Wohnzimmer



vollsanierteres Badezimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



neue Designer Küche



# Exposé - Galerie



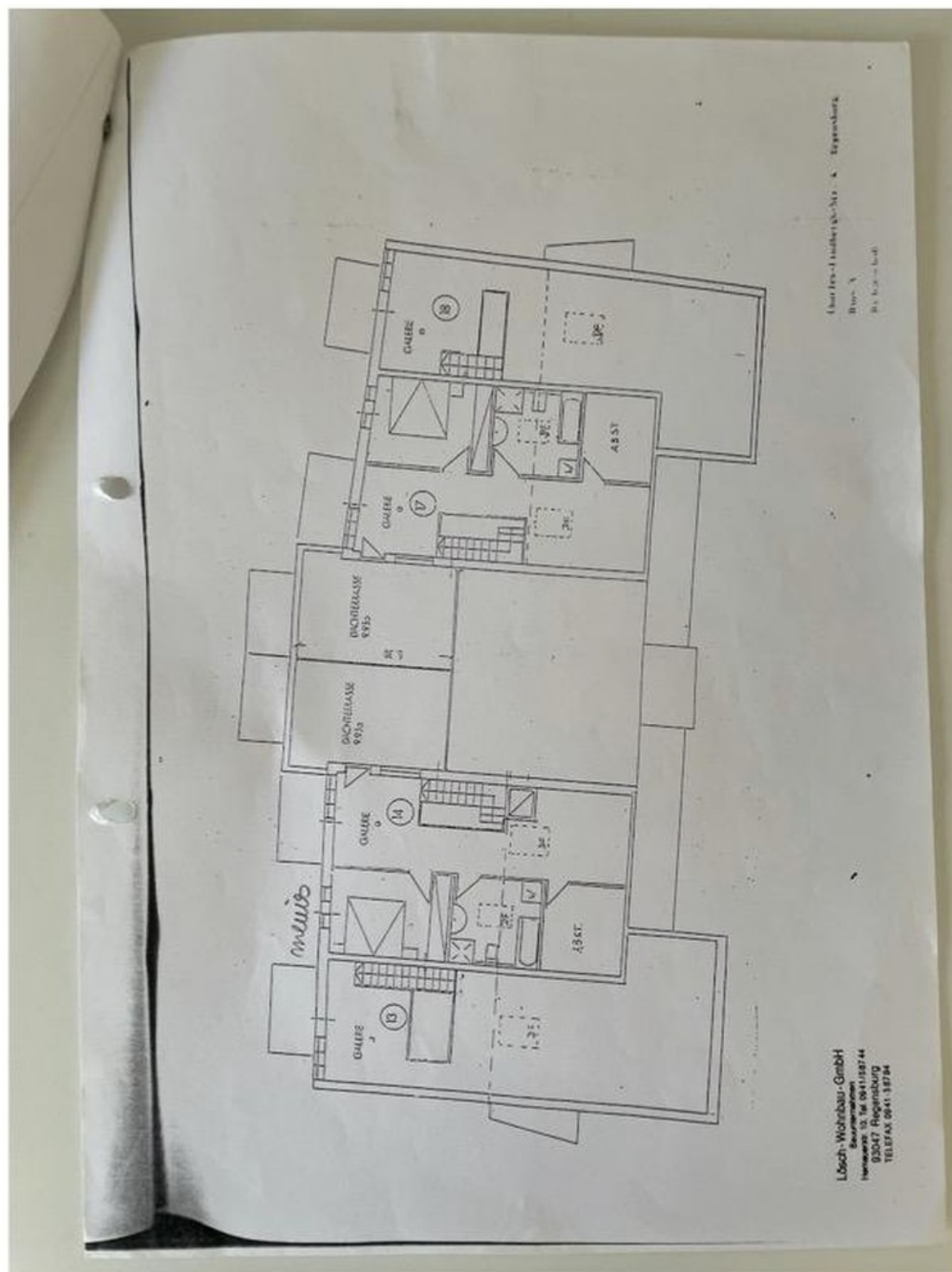
Galerie mit großem Dachfenster



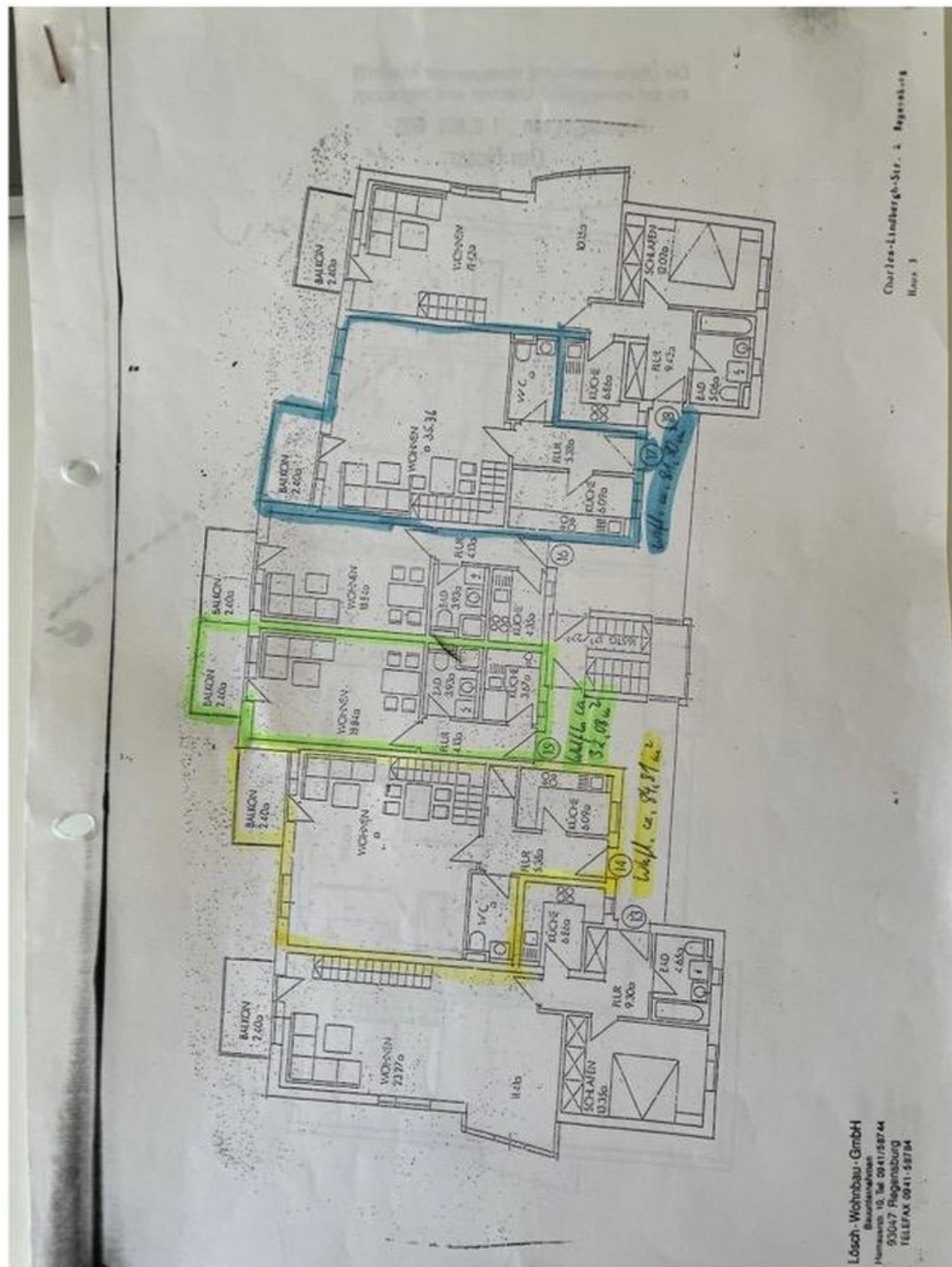
Zugang zur Dachterrasse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.04.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Liegenschaftsnummer	135191		
Adresse	Charles Lindbergh Str 4,5,8-10 93049 Regensburg		
Kundennummer	213115		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1994		
Baujahr Anlagentechnik	1994		
Anzahl Wohnungen	95		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	6059		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf      (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

## 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 beigelegt (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

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40  
81379 München

### Unterschrift des Ausstellers

*i. A. Kludt*

01.04.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers



# ENERGIEAUSWEIS

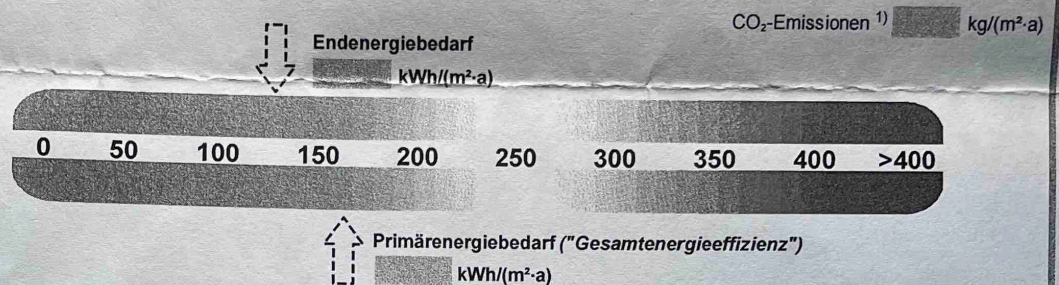
für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ EnEV-Anforderungswert  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H_T$  '  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ EnEV-Anforderungswert  $H_T$  '  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- ☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

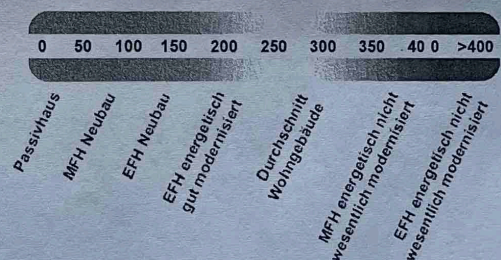
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser  
☐ Lüftung ☐ Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung  
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. 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 ( $A_{Nz}$ ).

1) freiwillige Angabe

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

3) ggf. einschließlich Kühlung

4) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

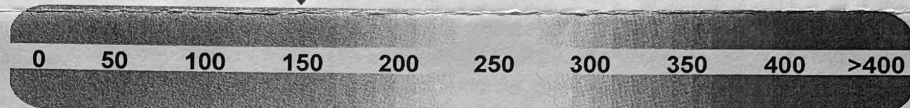
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 135191)

3

## Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
147 kWh/(m²a)



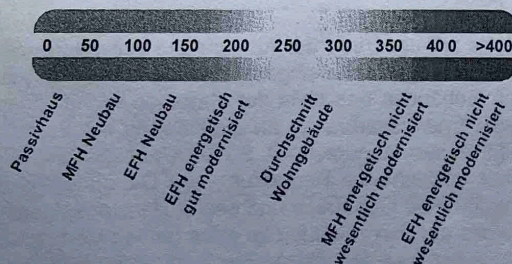
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ 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		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warm- wasser	Kennwert
Gas	01.01.2007	31.12.2007	849.148,00	164.791,00	1,03590	117	27	144
Gas	01.01.2006	31.12.2006	935.053,00	180.103,00	0,93320	116	30	146
Gas	01.01.2005	31.12.2005	999.138,00	186.918,00	0,90050	121	31	152
Durchschnitt								147

## 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 (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

## Erläuterungen

### 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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.

### 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 zukünftig 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").



## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

### Gebäude (Lg.-Nr.: 135191)

Adresse Charles Lindbergh Str 4,5,8-10  
93049 Regensburg

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Wohngebäude

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☒ sind möglich

☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Anlagentechnik	Einsparpotenziale liegen oft in: Betriebsweise, Vorlauftemperatur, Heizkurve, Hydraulik, Pumpen, Modernisierung.
<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.

### Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

#### Aussteller

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40  
81379 München

#### Unterschrift des Ausstellers

*i. A. Klude*

01.04.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers