

Exposé

Wohnung in Landshut

Klassische Altbauwohnung in zentraler Lage, hell und ruhig



Objekt-Nr. OM-405378

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines wirklich schönen, klassischen Altbau im Nikolaviertel. Das bedeutet, Sie sind auch zu Fuß schnell in der Innenstadt und, wenn Sie in die andere Richtung gehen, noch schneller am Bahnhof. Alle Geschäfte, Ärzte, Schulen und Kindergarten sind gut erreichbar. Die Nachbarschaft besteht zum Teil aus ähnlichen Häusern - klassische Altbauten - und zum Teil aus Neubauten wie z.B. hinter dem Arbeitsamt. Es gibt wenig Verkehr, daher wohnt man hier ruhig und mit Anwohnerausweis bekommt man auch immer einen Parkplatz.

Die Wohnung selbst ist sehr gut geschnitten. Sie hat drei Zimmer, von denen zwei derzeit als Schlafzimmer genutzt werden. Das dritte Zimmer ist der Wohnbereich mit Essecke und direkt anschließender Küche. Hier wird gelebt, gegessen und viel Zeit miteinander verbracht.

Das Bad hat große Fenster und eine Wanne. Die Waschmaschine und der Trockner stehen im Flur, was sehr praktisch ist, weil es Platz spart.

Die Wohnung ist überwiegend nach Westen ausgerichtet, also Sonne ab Mittag bis zum Sonnenuntergang.

Es gibt einen Keller und einen Garten im Innenhof für alle Bewohner des Hauses. Hier stehen auch die Fahrräder, wenn sie nicht im Keller stehen.

Ausstattung

Einbauküche

Wannenbad

Keller

Gartenmitbenutzung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 4 Jahren an zuverlässige Mieter vermietet. Wenn es möglich ist, würden die Mieter gern bleiben, aber das ist eine Frage der Absprache.

Lage

Die Wohnung liegt zentral und ist gleichzeitig verkehrsmäßig gut zu erreichen. Es sind nur wenige Minuten zum Bahnhof und mit dem Auto erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die Autobahn. Die Straße selber ist nicht sehr viel befahren und daher ist es angenehm ruhig in der Wohnung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

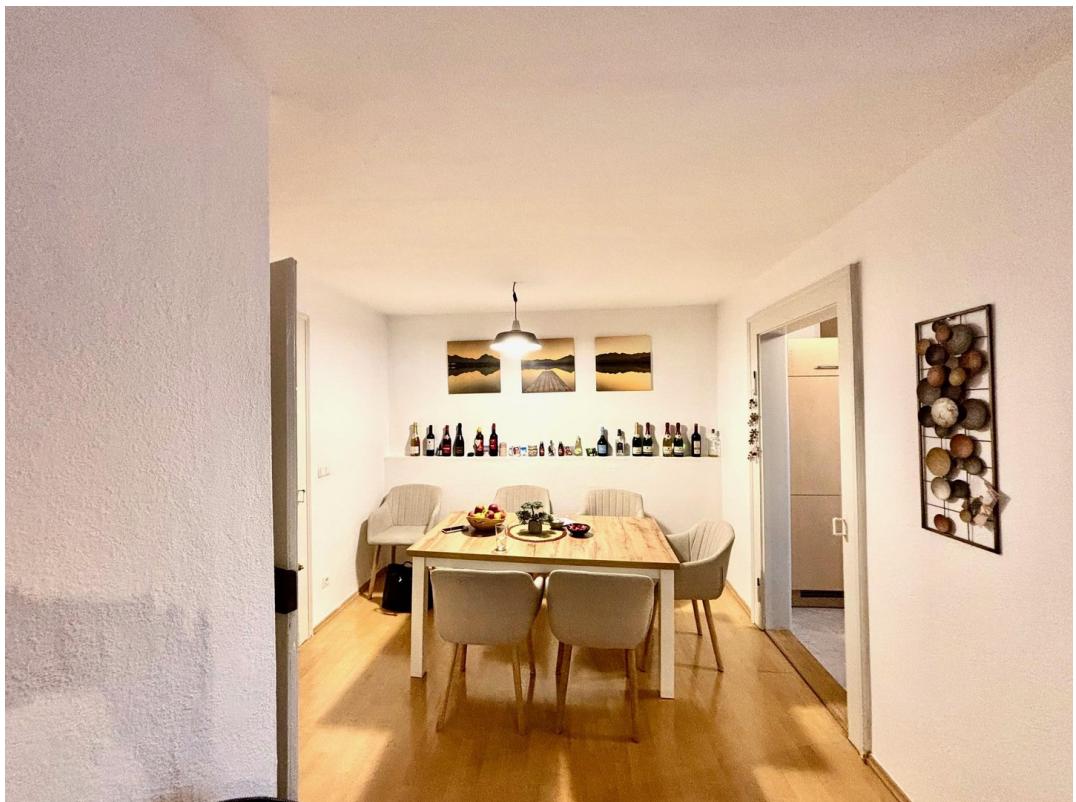
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kind /Schlafen 2

Exposé - Galerie



Büro / Kind /Schlafen 2



Bad



Bad

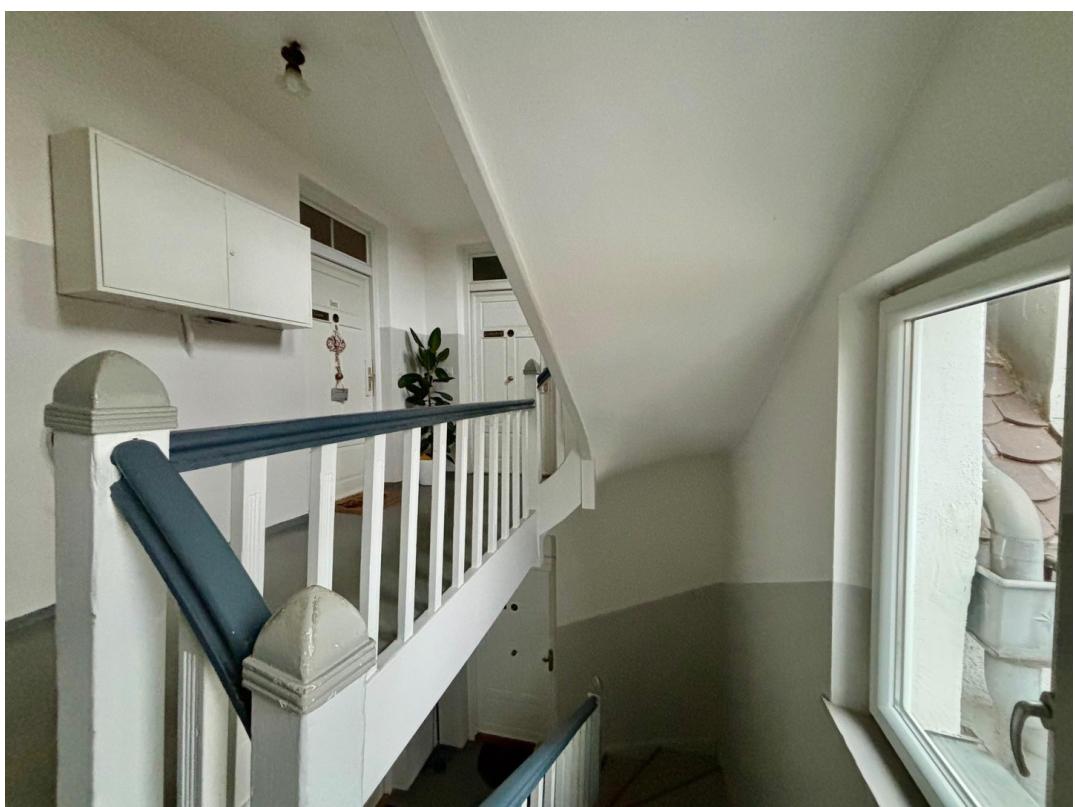
Exposé - Galerie



Flur

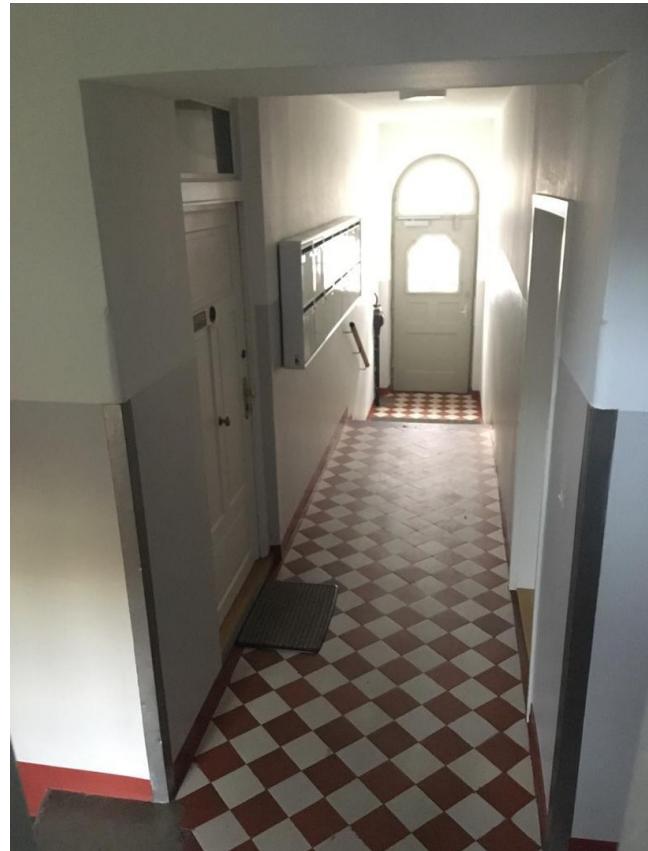


Hausflur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hauseingang



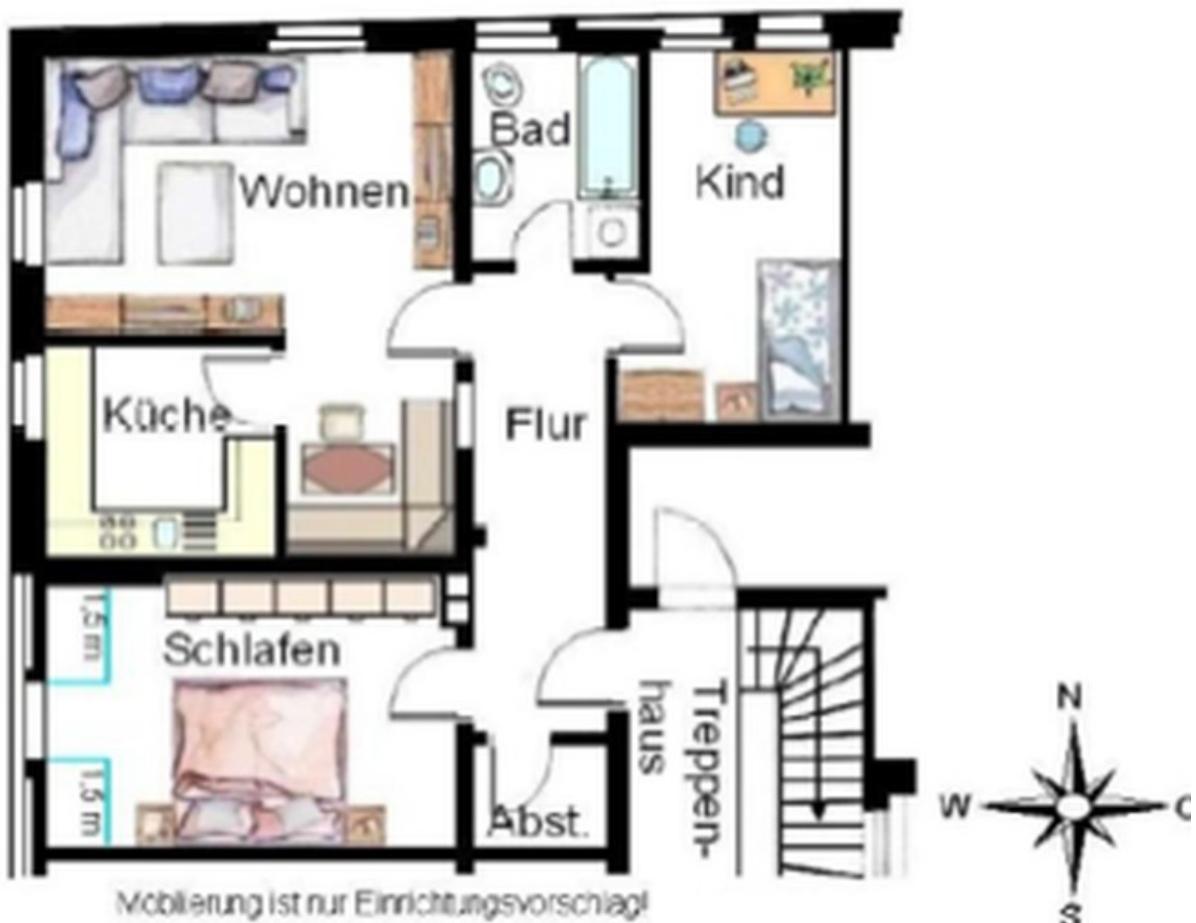
Außen

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

Wohnen	ca. 23,78 m ²
Schlafen	ca. 16,38 m ²
Kind	ca. 12,52 m ²
Küche	ca. 08,37 m ²
Bad	ca. 05,36 m ²
Flur	ca. 09,68 m ²
Abstellraum	ca. 01,79 m ²
<hr/> Gesamt	ca. 77,88 m ²

Grundriss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)	
Gültig bis: 13.07.2021	
Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus (Eckhaus)
Adresse	Nikolastraße 30, 84034 Landshut
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus (Eckhaus)
Baujahr Gebäude	1912
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1990 Viessmann Paromat Triplex Gas
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.261,5 m ²
Erneuerbare Energien	
Lüftung	Fensterlüftung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input 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).	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller
<input type="checkbox"/> 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:	
Architekturbüro Wernthaler Energieberater Gebäude Im Kleinfeld 6 84032 Altendorf	14.07.2011 Datum
	Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Nikolastraße 30, 84034 Landshut
Mehrfamilienhaus (Eckhaus)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 41,5 kg/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
167,7 kWh/(m² a)



↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
("Gesamtenergieeffizienz")
186,8 kWh/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf	
Ist-Wert 186,8 kWh/(m ² a)	Anforderungswert kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₇	
Ist-Wert 0,92 W/(m ² K)	Anforderungswert W/(m ² K)
<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	
<input type="checkbox"/> eingehalten	

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas E	108,0	58,2		166,2
Strom-Mix			1,5	1,5

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

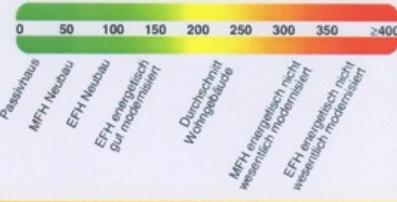
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H₇

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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_u).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Hotgenroth Software, Energieberater Professional 7.0.9

www.ohne-makler.net/expose/405378

Seite 12/12