

# 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 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m²	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 Altbaus 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 Kindergärten 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/(m²a)
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 <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,38 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 08,37 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 05,36 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 09,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 01,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 77,88 m<sup>2</sup></b>

Grundriss



# Exposé - Grundrisse


## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 13.07.2021

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus (Eckhaus)	
Adresse	Nikolastraße 30, 84034 Landshut	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus (Eckhaus)	
Baujahr Gebäude	1912	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1990 Viessmann Paromat Triplex Gas	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1.261,5 m²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Fensterlüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 **Energiebedarfes** 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

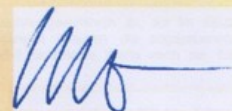
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Architekturbüro Wernthaler  
Energieberater Gebäude  
Im Kleinfeld 6  
84032 Altdorf

14.07.2011

Datum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

Holtgeroth Software, Energieberater Professional 7.0.9

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

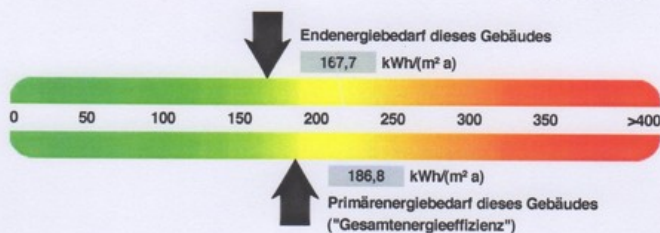
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 41,5 kg/(m<sup>2</sup>a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 186,8 kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup> a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert 0,92 W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas E	108,0	58,2		166,2
Strom-Mix			1,5	1,5

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### 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

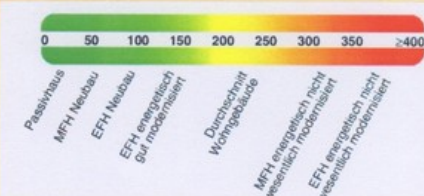
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup> a)

##### Transmissionswärmeverlust H<sub>t</sub>

Verschärfter Anforderungswert W/(m<sup>2</sup> K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### 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<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>3)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

<sup>4)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>5)</sup> ggf. einschließlich Kühlung