

Exposé

Mehrfamilienhaus in Deggendorf

**Gepflegtes Dreifamilienhaus in exklusiver Lage mit
hervorragender Fernsicht - Bezugsfrei!**



Objekt-Nr. OM-413890

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Wahid Ahmadi

94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	849,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	13,00	Stellplätze	6
Wohnfläche	371,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie liegt in einer absoluten Traumlage mit unverbaubarem Fernblick über Deggendorf in der Nähe von Himmelreich.

Das Haus wurde 1973 als massives Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen und getrennten Eingängen mit einer Gesamtwohnfläche von 193 m² errichtet.

Eine Baugenehmigung für den Ausbau von 3 Wohnungen mit insgesamt 371 m² liegt bereits vor.

Wohnung 1 mit 122,79 m²

Wohnung 2 mit 144,78 m²

Wohnung 3 mit 104,32 m²

Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Grundstücks- und Gartenanteil.

Das Objekt ist nicht vermietet, weshalb mit den Umbautätigkeiten sofort begonnen werden könnte.

Weitere Planungsunterlagen können auf Anfrage bereitgestellt werden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

Die zwei Wohnungen sind renoviert und sind mit jeweils einer Einbauküche ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in Deggendorf. In Laufnähe ist eine Buslinie vorhanden. In näherer Umgebung finden Sie einige Bäckereien, zwei Supermärkte und ein Restaurant. Auch ein Modegeschäft und ein Fitnessstudio sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus ein Einkaufszentrum und mehrere Kindergärten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Ausblick 1



Ausblick 2

Exposé - Galerie

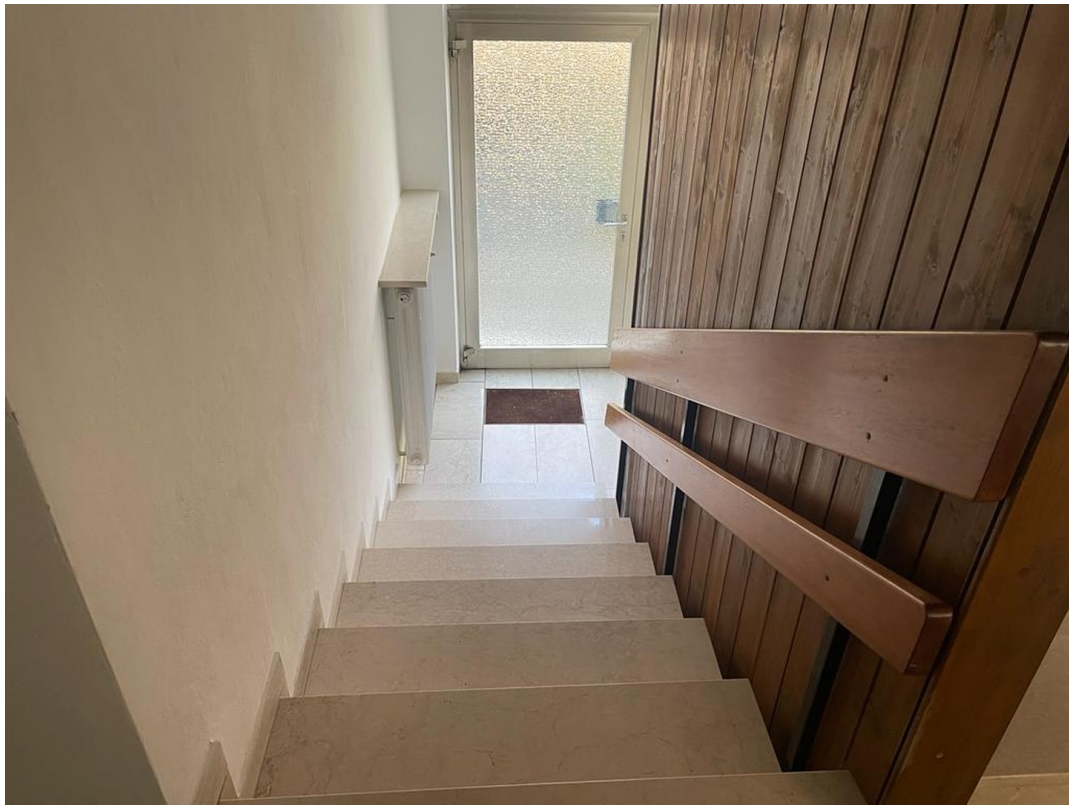


Garten



Treppenhaus 1

Exposé - Galerie



Treppenhaus 2



Badezimmer Badewanne / Dusche

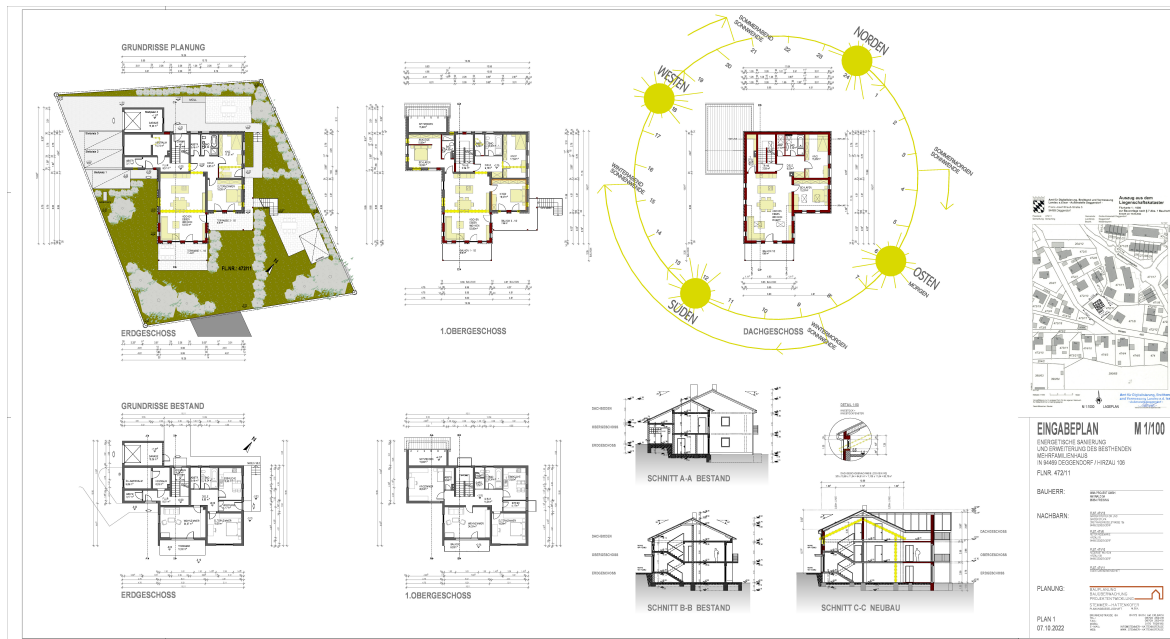
Exposé - Grundrisse



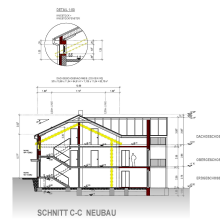
Exposé - Grundrisse



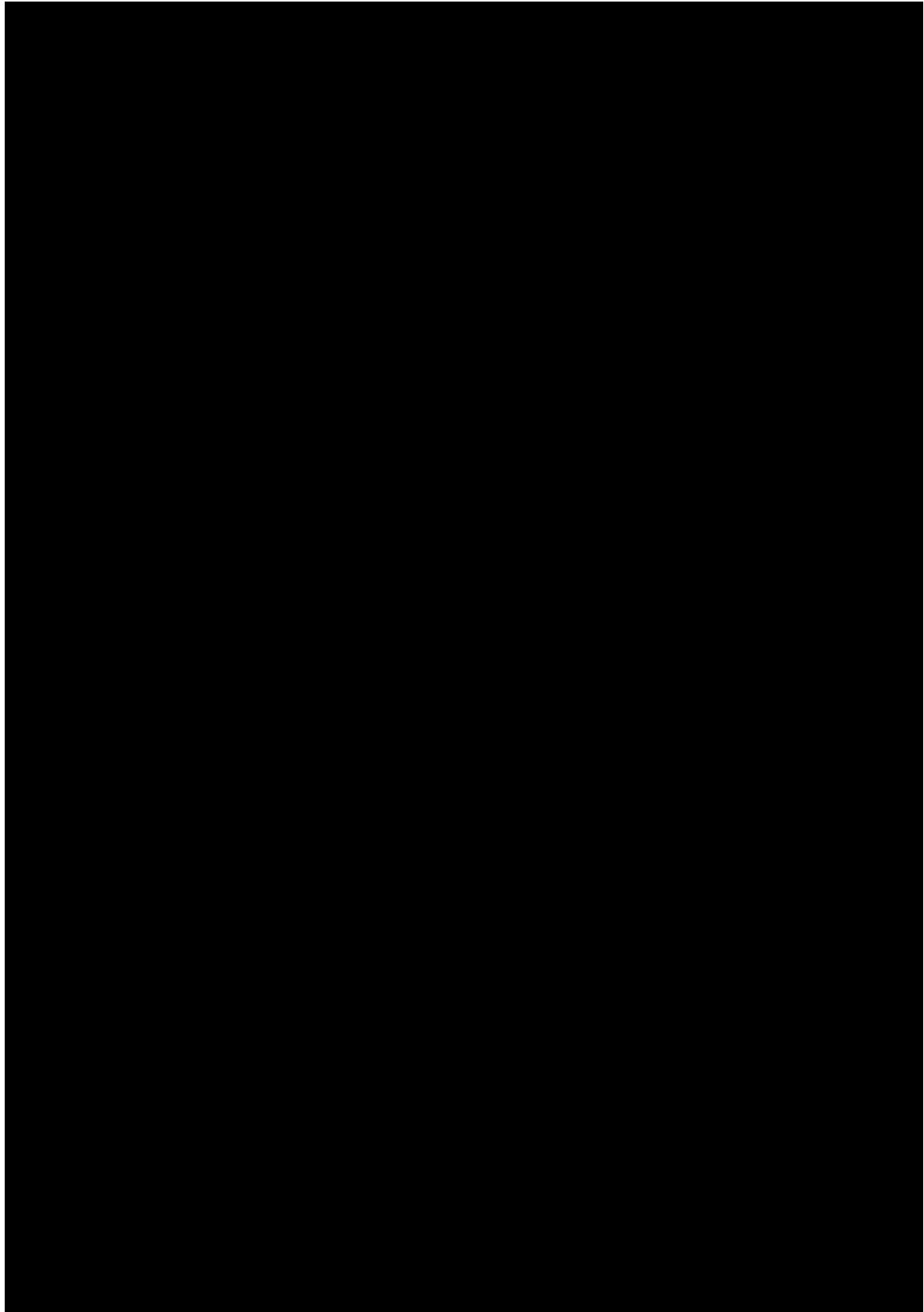
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie 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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

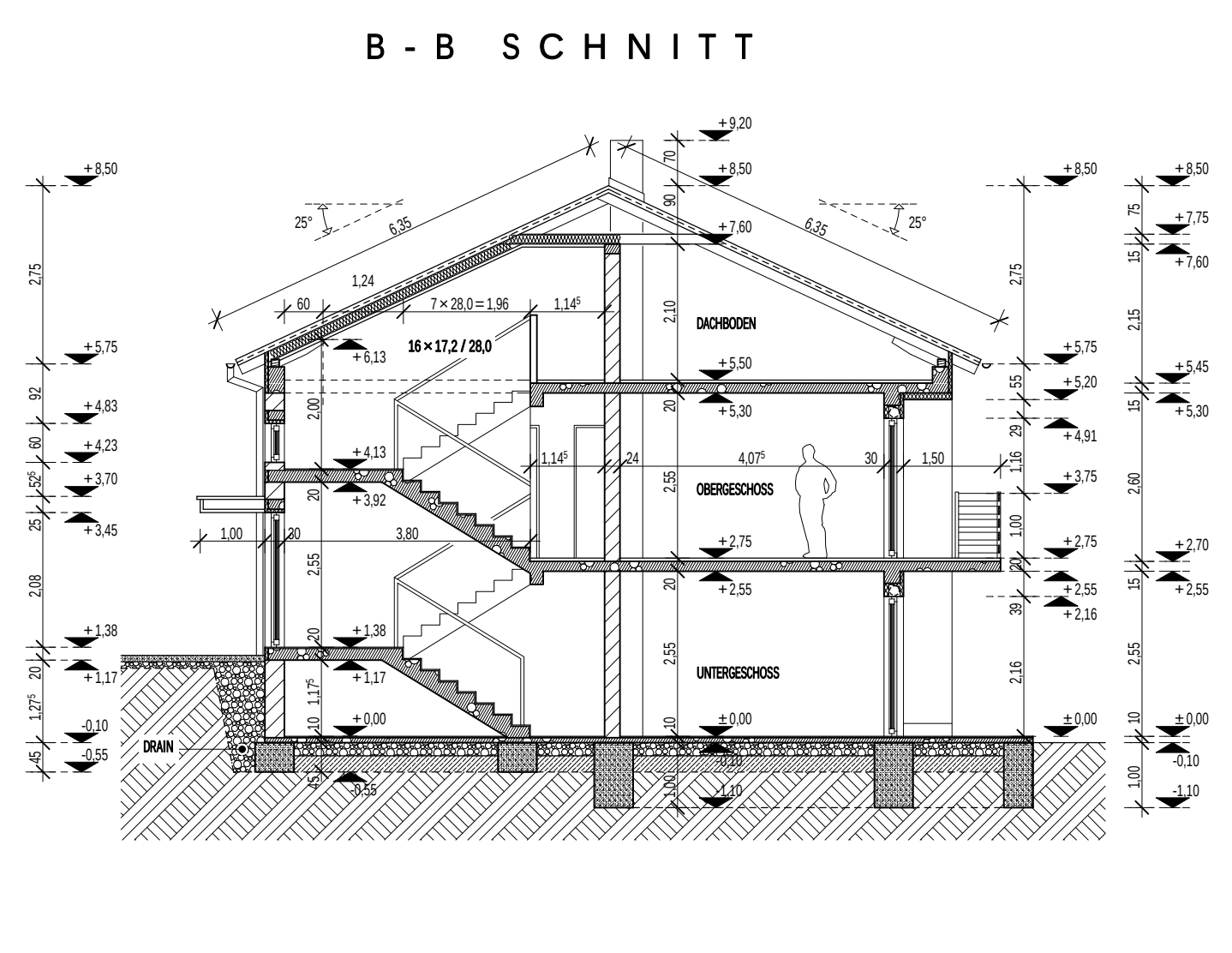
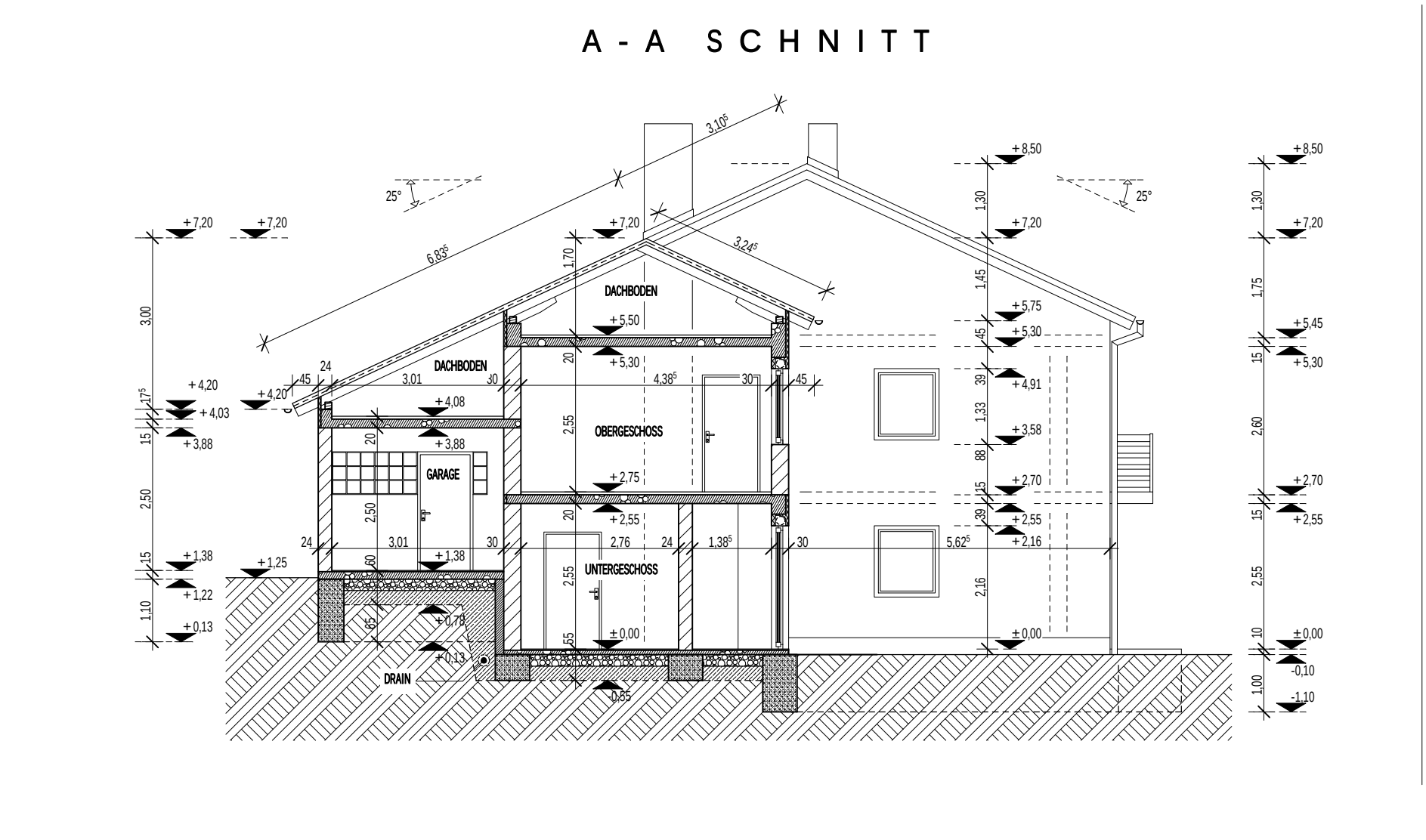
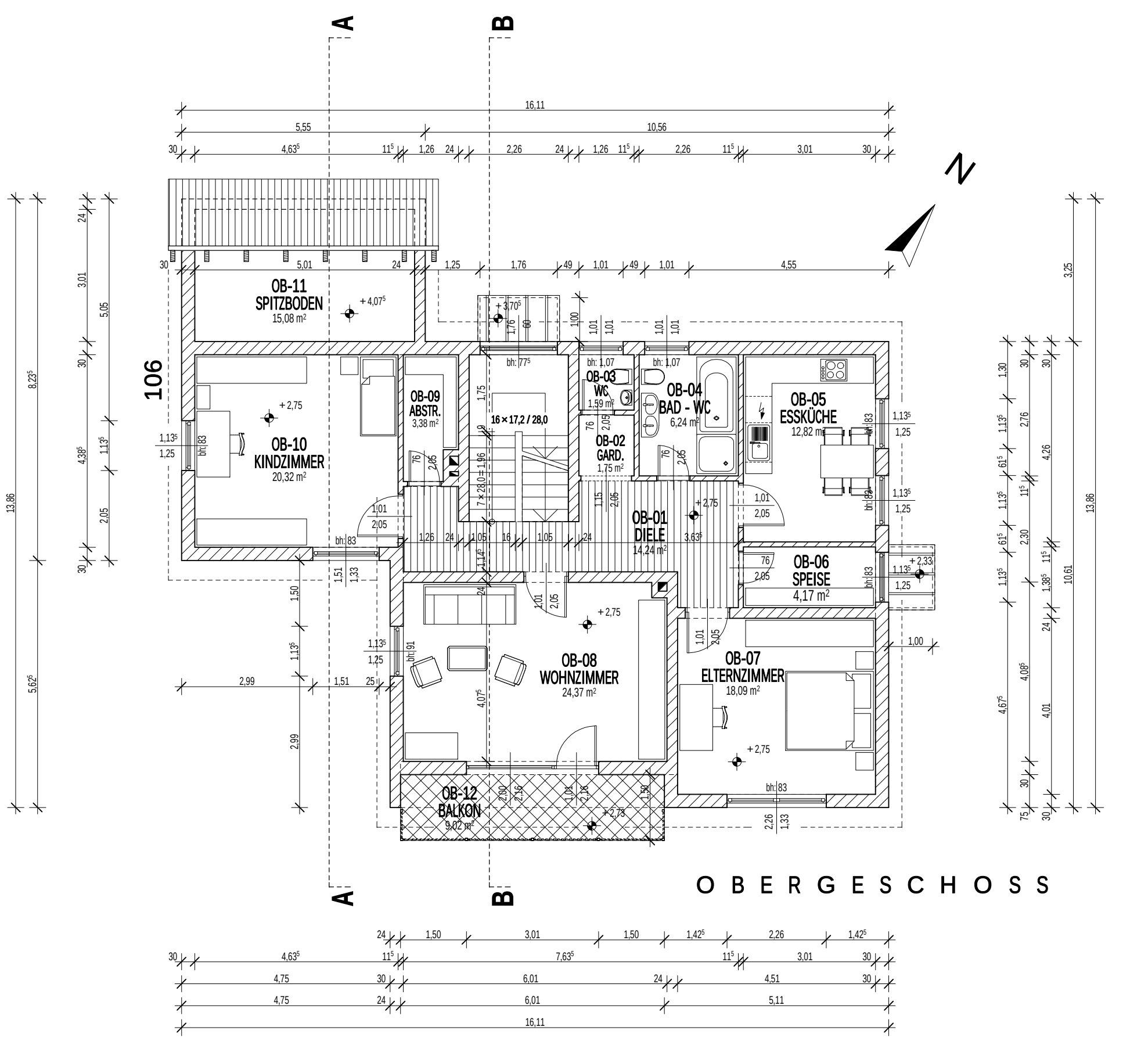
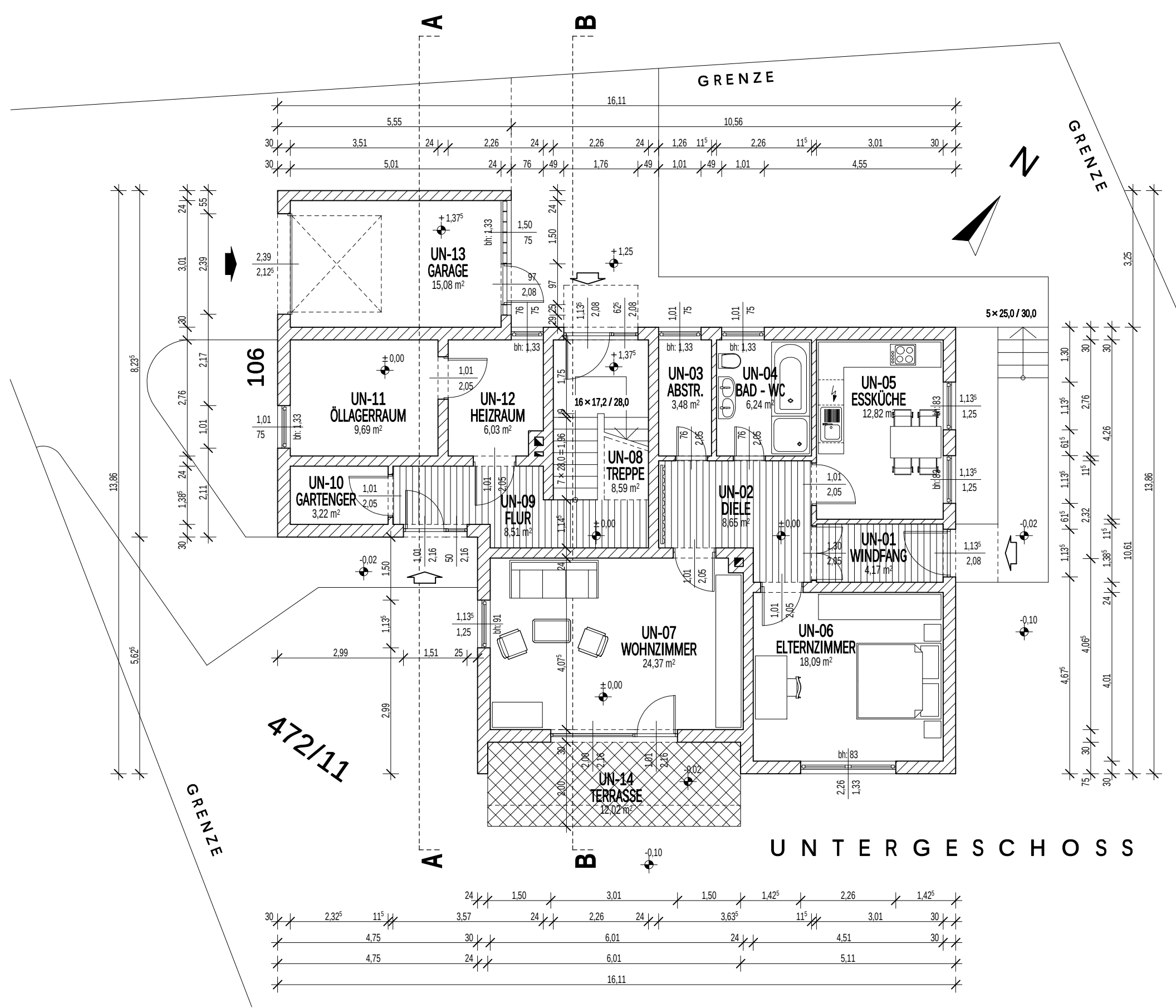
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



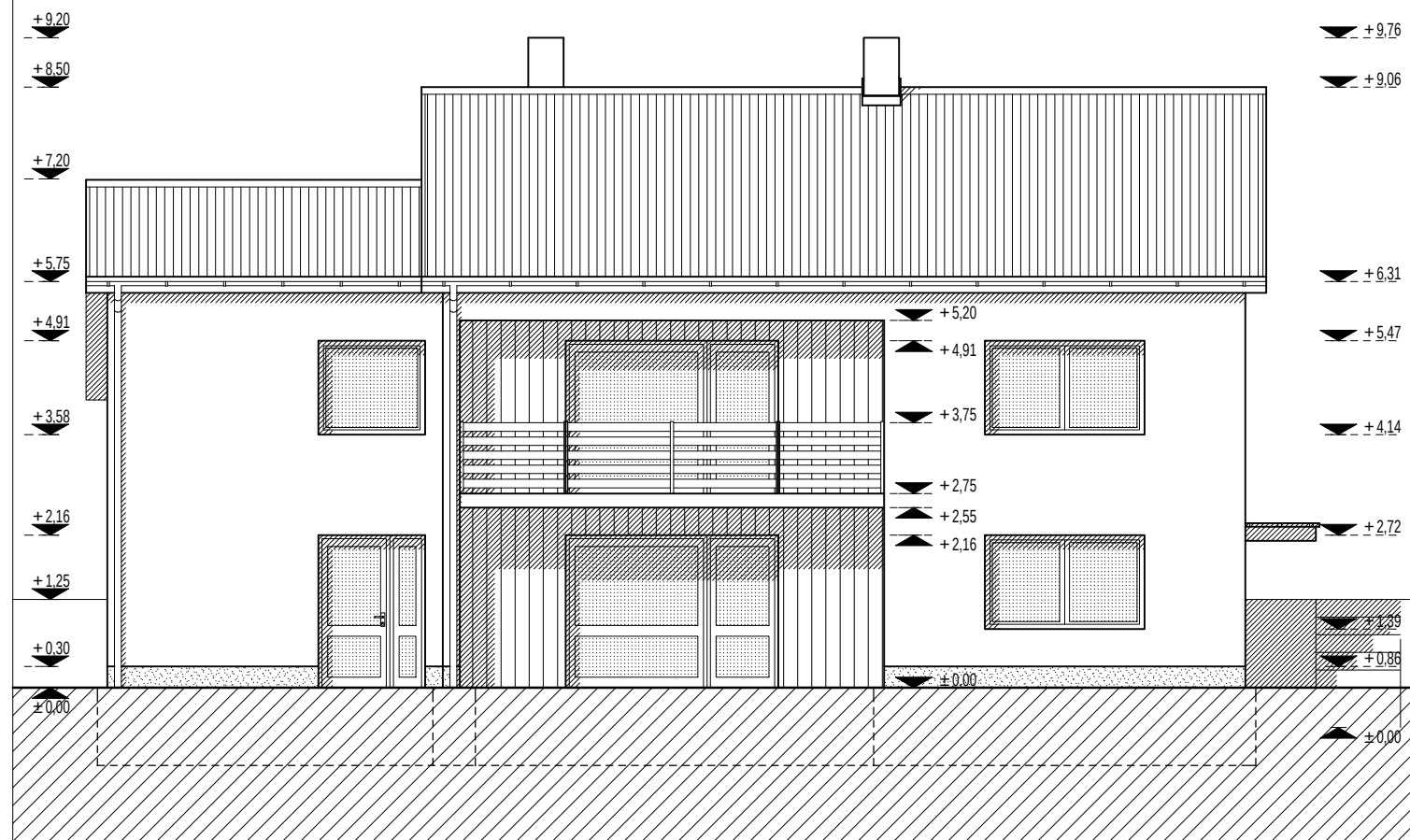
**BAUPLANUNG
BAUÜBERWACHUNG
PROJEKTENTWICKLUNG**

STEMMER & HATTENKOEFER
PLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

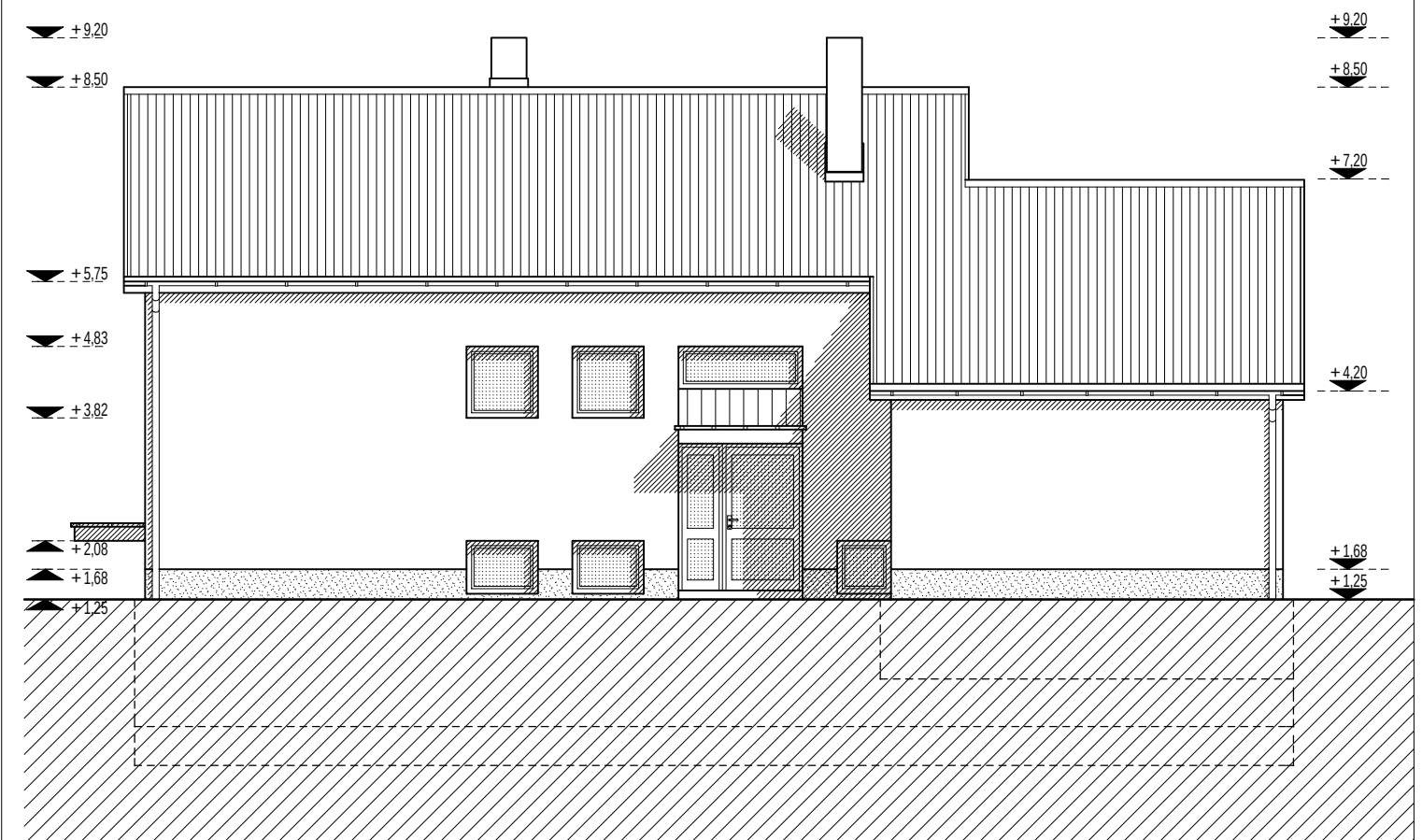
BRUNNENSTRASSE 6A 84172 BUCH AM ERLBACH
TELEFON: 08709 262418
TELEFAX: 08709 262419
MOBIL: 0170 7629195
MAIL: info@stemmer-hattenkofer.de
WEB: www.stemmer-hattenkofer.de

DATE 2022. JULI	GRÖßERATIO M= 1 : 100	ZEICHNUNG NR. A-01
UNTERGESCHOSS, OBERGESCHOSS A-A SCHNITT UND B-B SCHNITT		

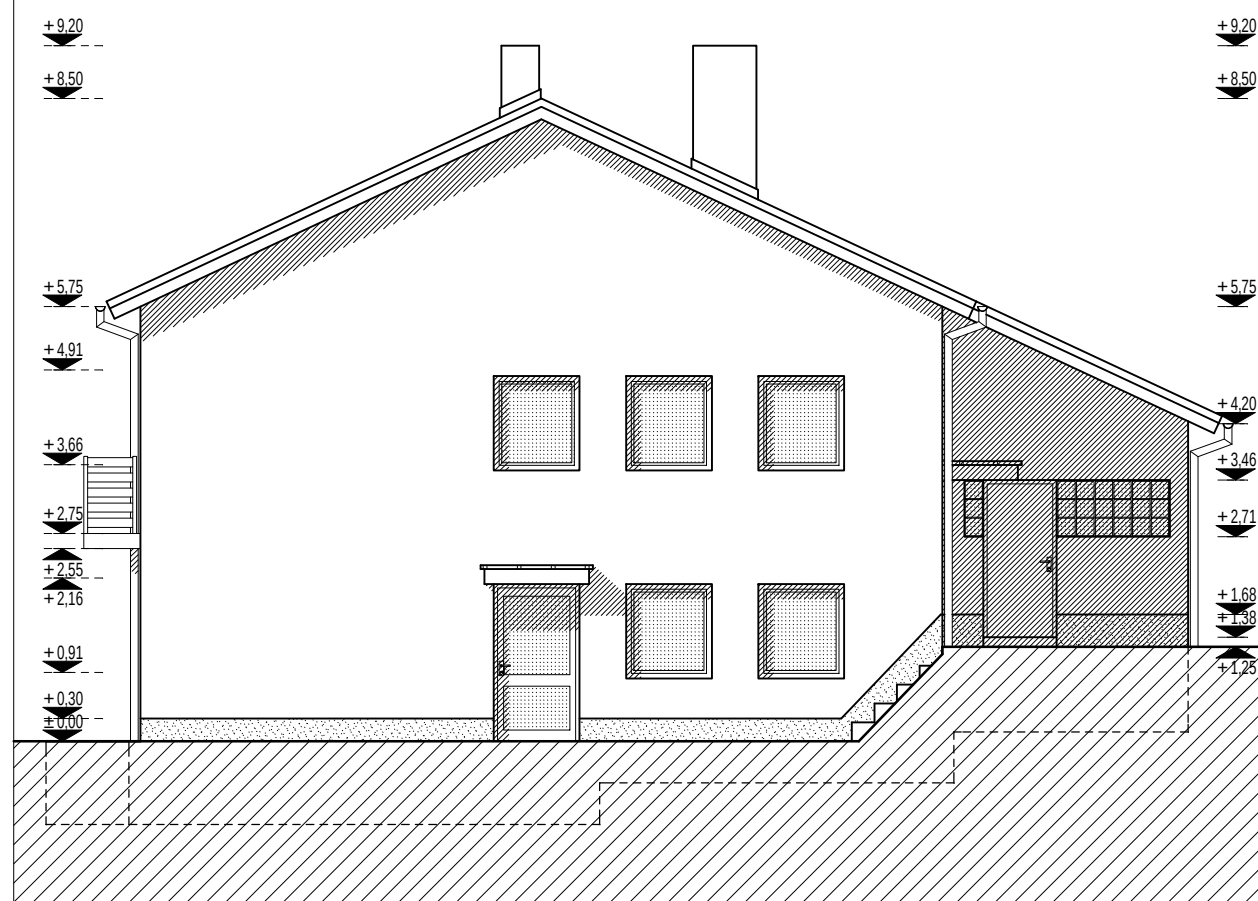
SÜD - OSTEN FASSADE



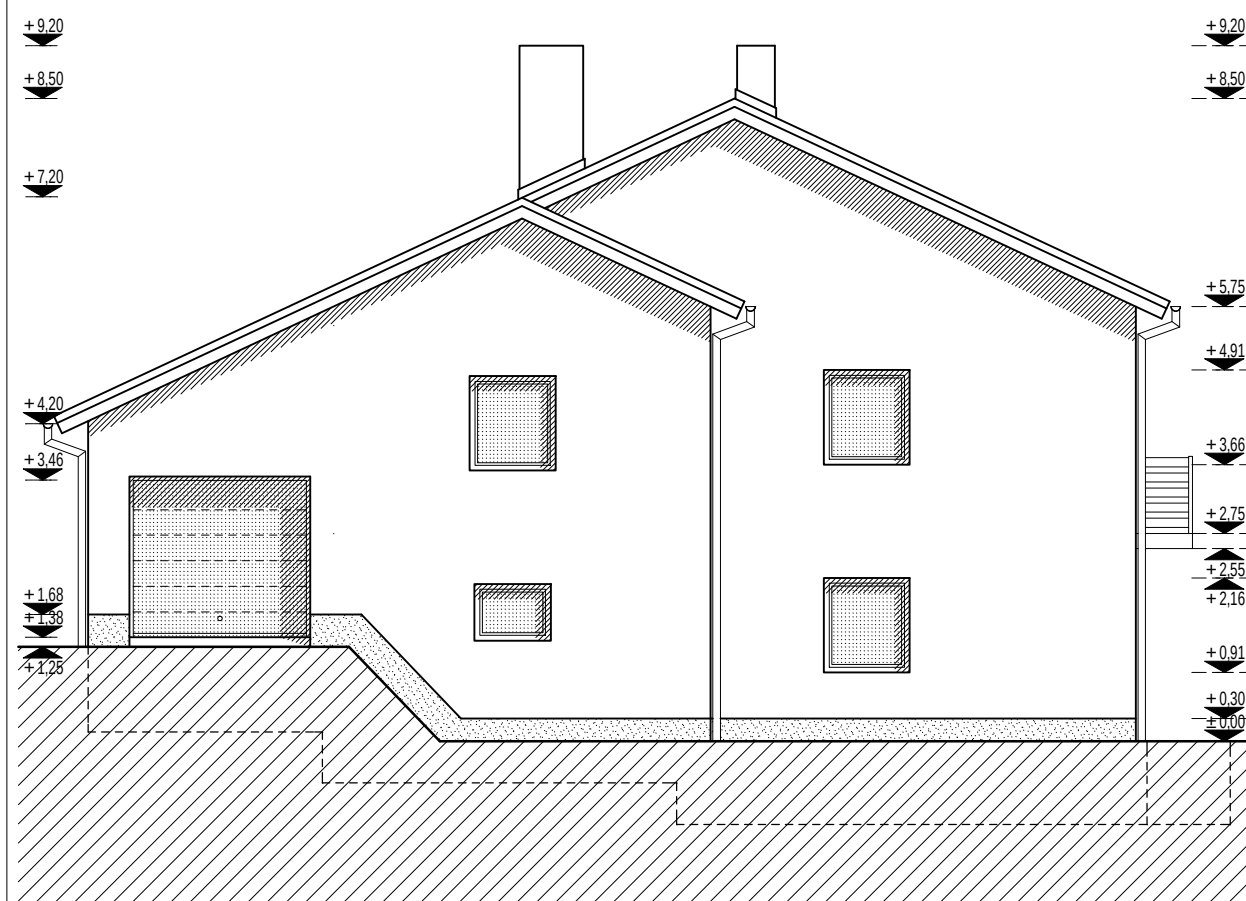
NORD - WEST FASSADE



NORD - OSTEN FASSADE



SÜD - WEST FASSADE



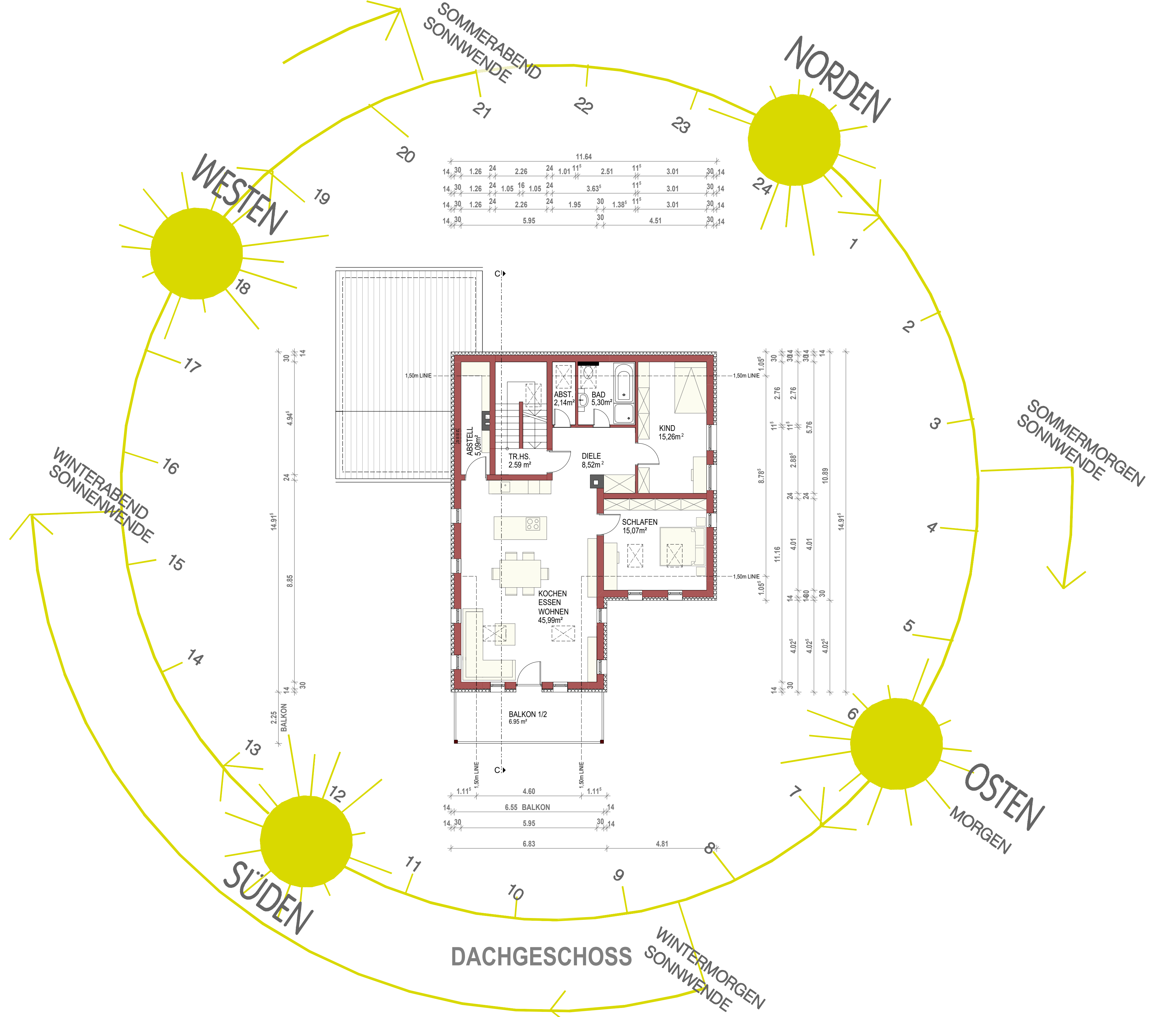
BAUPLANUNG
BAUÜBERWACHUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

STEMMER & HATTENKOFER
PLANUNGSGESELLESCHAFT M.B.H.

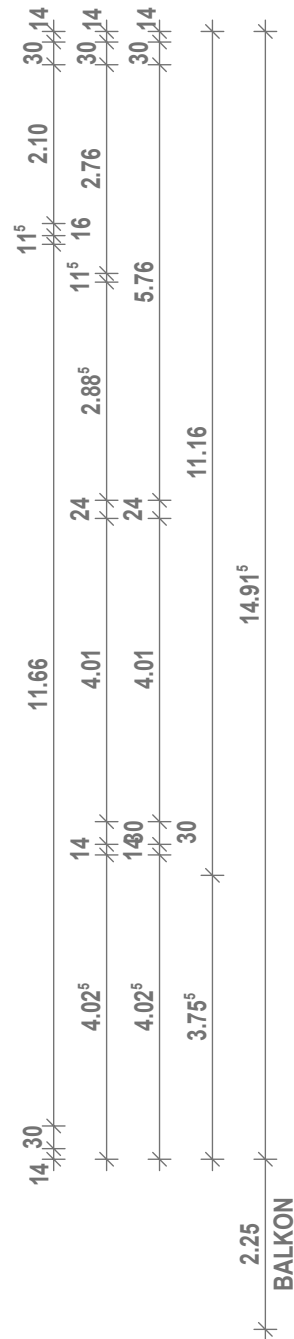
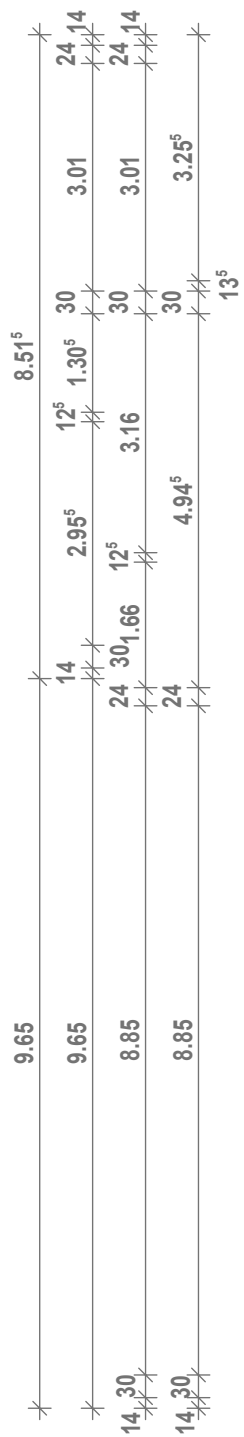
BRUNNENSTRASSE 6A 84172
BUCH AM ERLBACH

TELEFON: 08709 262418
TELEFAX: 08709 262419
MOBIL: 0170 7629195
MAIL: info@stemmer-hattenkofer.de
WEB: www.stemmer-hattenkofer.de

DATE 2022. JULI	GRÖßERATIO M= 1 : 100	ZEICHNUNG NR. A-02
FASSADEN		







1.OBERGESCHOSS