

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rottenburg an der Laaber attraktives 5-Familienhaus



Objekt-Nr. OM-431847

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Neufahrner Straße 33
84056 Rottenburg an der Laaber
Bayern
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.042,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Garagen	3
Zimmer	18,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	510,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Komplettsanierung 2012 / Baujahr 1951
- vermietbare Wohnfläche gesamt ca. 510 m²
- jede Wohnung mit Balkon oder Gartenanteil
- 4 Wohnungen vermietet

Ausstattung

Das 1951 erbaute 5-Familien-Haus wurde 2012 saniert und modernisiert. Durch eine außergewöhnliche Planung konnten für die beiden Wohnungen im Obergeschoss zwei Gartenanteile geschaffen werden. 3 Garagen und 5 Stellplätze sind inklusive. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde langlebiger Eichenparkett verarbeitet. In den Küchen sowie Sanitärräumen verleiht ein zeitloser Fliesenbelag ein hochwertiges Ambiente. Die neuen Holztüren und -Zargen bestehen aus stabilem Eichenholz. Die Fenster sind Aluminiumfenster, teilweise neu ersetzt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Die Bilder WHG EG sind Beispielsbilder für die grundsätzliche Ausstattung sämtlicher Wohnungen.

Die Wohnungen sind bereits in Teileigentum aufgeteilt und können somit separat verkauft werden. Die Stadt Rottenburg fällt nicht mehr unter die Mieterschutzverordnung.

Lage

- Das Haus befindet sich im Herzen von Rottenburg, ca. 100 m ins Ortszentrum.
- Rottenburg an der Laaber liegt verkehrstechnisch sehr gut, im sogenannten „Goldenen Dreieck“ zwischen Landshut, Regensburg und München, die durch die naheliegende BAB 92 und B 15 neu schnell zu erreichen sind.
- Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs können in wenigen Minuten erledigt werden.
- Der Busbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe am Stadtplatz.
- Kindergarten, Mittel- und Realschule sowie Ärzte und Apotheken sind vor Ort.
- Auch ein Freibad kann Rottenburg vorweisen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

Exposé - Galerie



Windfang



Treppenhaus

Exposé - Galerie

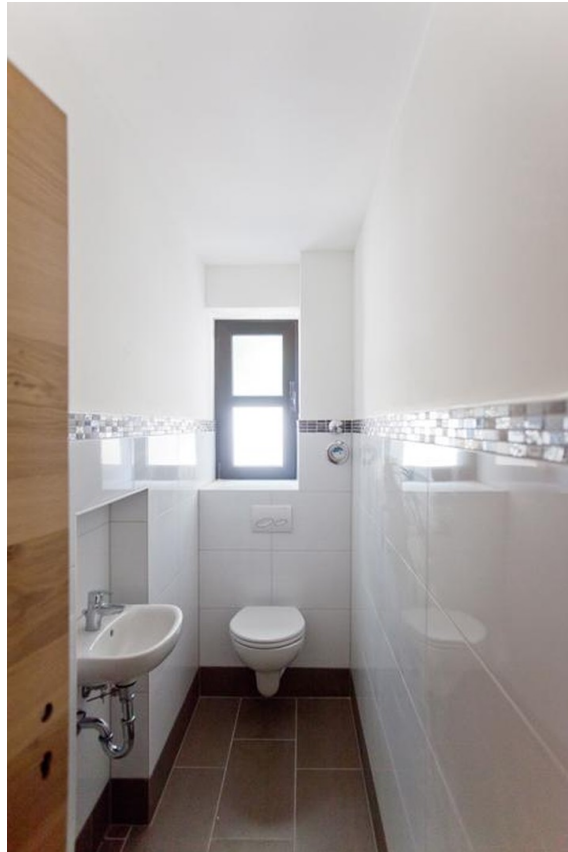


Flur 1 WHG EG



Küche WHG EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC WHG WG



Bad WHG EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer WHG EG



Flur 2 WHG EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer WHG EG



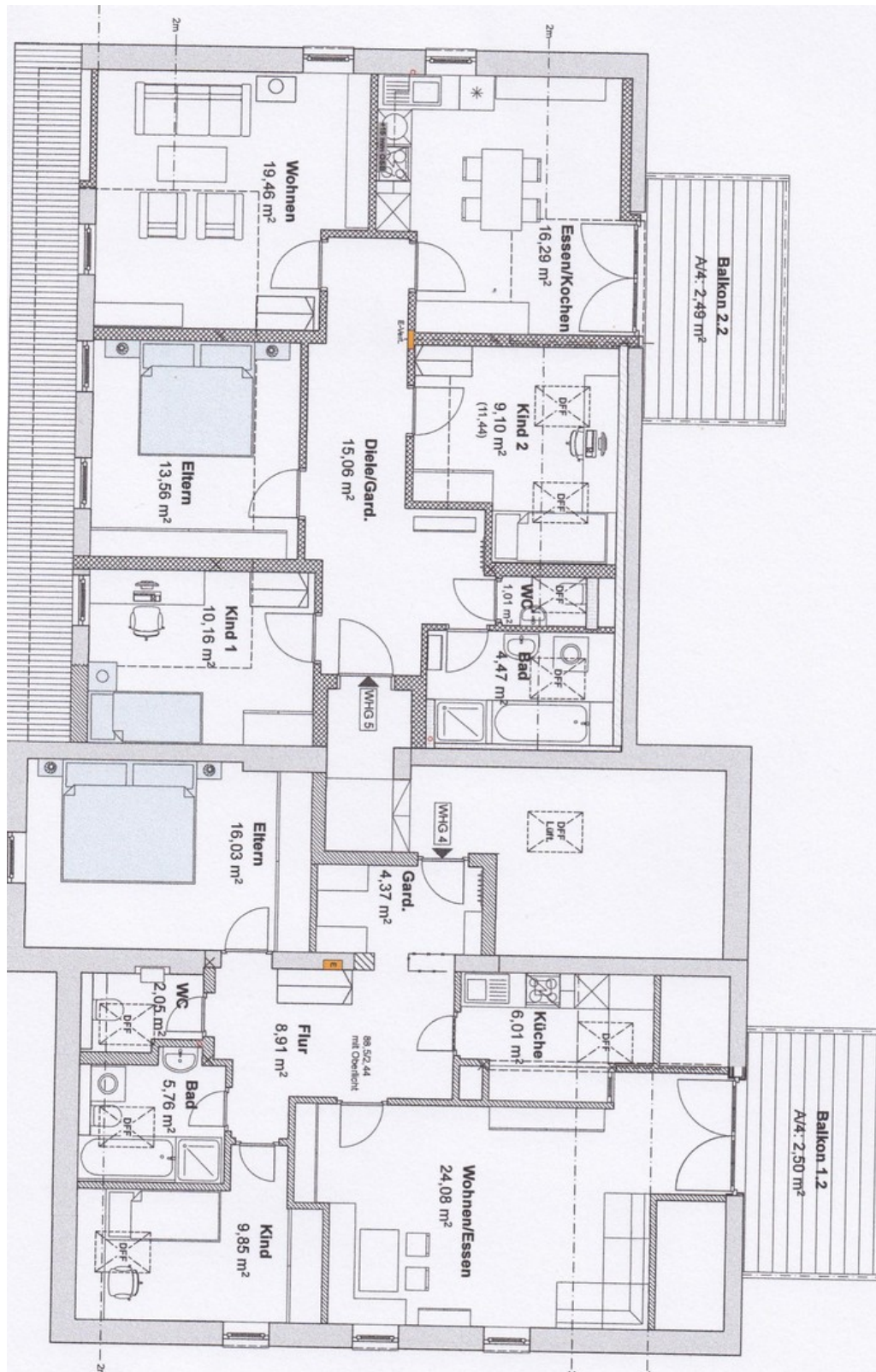
Gartenansicht

Exposé - Galerie



Hofansicht

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **06.07.2026**

Registriernummer ² **BY-2016-000974080**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrparteien Wohngebäude		
Adresse	Neufahrner Str. 33, 84056 Rottenburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1951		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1985		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _W)	723,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<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 Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

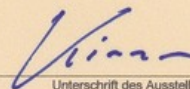
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Siegfried Kirner
Ingenieurbüro Kirner
Buchenstr. 15
84098 Hohenthann

07.07.2016

Ausstellungsdatum

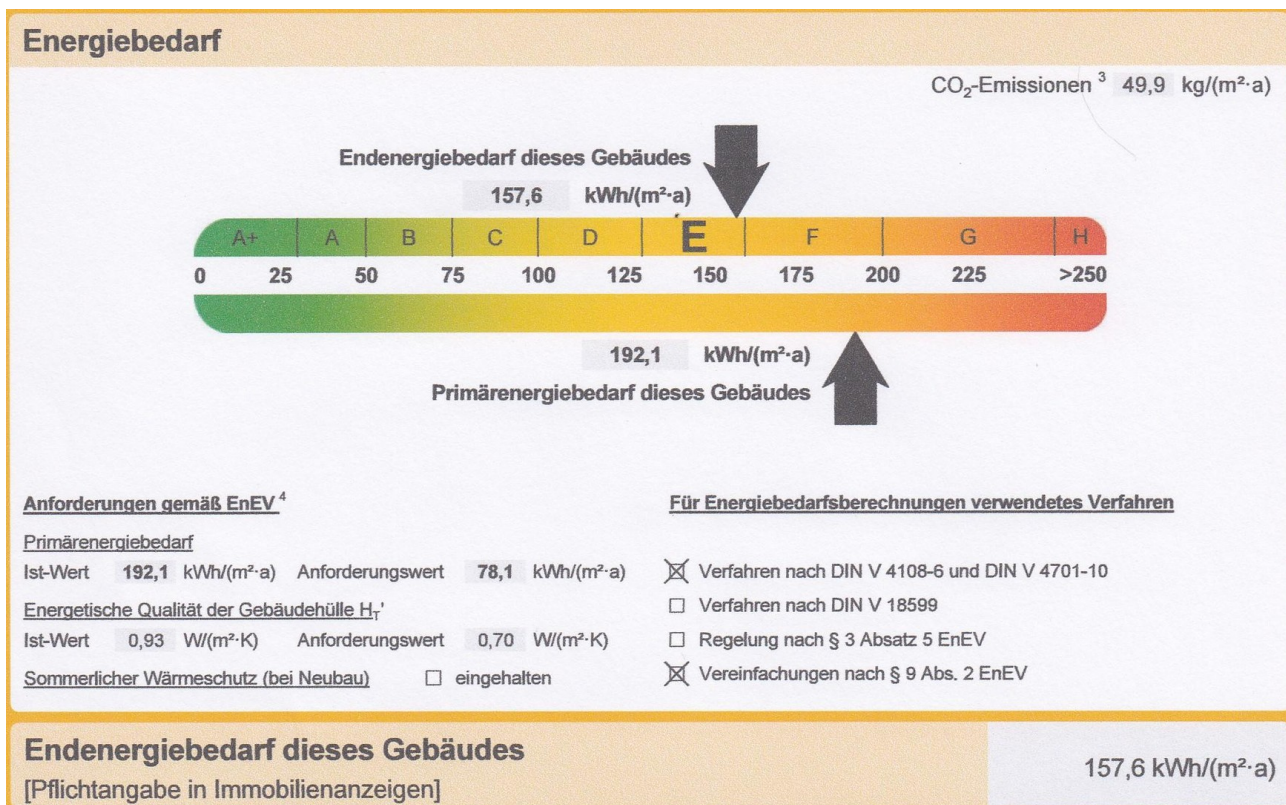


Unterschrift des Ausstellers

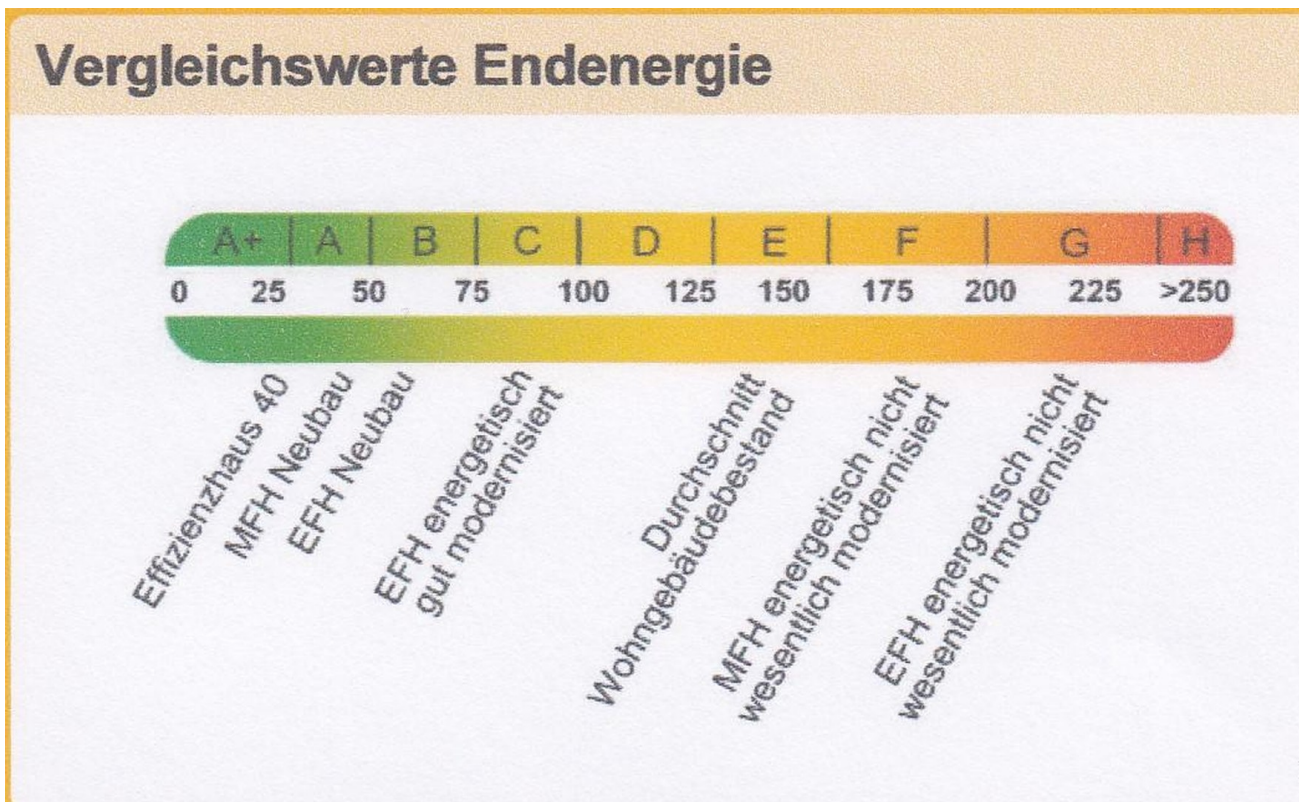
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse



Energieausweis 2



Energieausweis 3