

Exposé

Erdgeschosswohnung in Regensburg

Moderne 104qm Gartenwohnung im Regensburger Osten



Objekt-Nr. OM-439196

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
EQ Vermögensverwaltungs GmbH - Stefanie Löffler

Ostheim 52a
93055 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1914	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	104,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	250 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 104qm Gartenwohnung im Regensburger Osten

Adresse

Adresse

Ostheim 52,

Ostenviertel, 93055 Regensburg

Auf Karte zeigen

Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)

Travel Time

Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.

Ort hinzufügen

1.350 € -7 %

1.250 €

Kaltmiete 12,02 €/m²

3

Zi.

104 m²

Fläche

1.700 €

Warmmiete

SCHUFA BonitätsCheck anfordern

Deine Highlights

Die modernisierte Gartenwohnung liegt im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug und bietet dir eine kleine Terrasse mit eigenem Garten. In nur ca. 15 Minuten erreichst du zu Fuß die Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV sind direkt vor der Tür. Ein Stellplatz ist inklusive, die Wohnung ist provisionsfrei und frisch 2026 renoviert.

KI-generiert von ImmoScout24

Balkon/ Terrasse Garten/ -mitbenutzung

Etage

1 von 3

Wohnfläche ca.

104 m²

Nutzfläche ca.

104 m²

Bezugsfrei ab

sofort

Zimmer

3

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Haustiere

Nach Vereinbarung

Garage/ Stellplatz

1 Außenstellplatz

Internet Geschwindigkeit

Bis zu 250 MBit/s

Tarife ansehen

powered by

Mitglieder wissen mehr!

Mehr über deine Konkurrenz erfahren!

Plus Insights

Aufrufe:

Veröffentlicht:

Gemerkt:

Kontaktiert:

lockIconSmall

Konkurrenz-Analyse

Plus-Mitglieder

Basic-Mitglieder

inkl. 6 weiterer Diagramme mit Plus+

Jetzt

aktivieren

Kosten

Kaltmiete

1.250 €

Preis/m²

12,02 €/m²

Nebenkosten

+ 450 €

Heizkosten

inkl. 250 €

Gesamtmiete

1.700 €

Kaution o. Genossenschaftsanteile

3.000,00 EUR

Mieten ohne Kaution

Miete für Garage/Stellplatz

50 €

Was kostet ein Umzug hierher?

Zusatzkosten sparen

Vergleiche mit Ø Marktwerten und Angeboten

1.798,26 €

Monatskosten

1.700,00 €

Gesamtmiete

98,26 €

Zusatzkosten

Zusatzkosten

MagentaTV Smart7,00 €

Strom71,31 €

Mehr anzeigen

Was kostet dein Umzug?

Start-PLZ

93055

Kostenlos Preise vergleichen

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr

unbekannt

Modernisierung/ Sanierung

zuletzt 2026

Objektzustand

Modernisiert

Ausstattung

Gehobene Qualität

Heizungsart

Fernwärme

Wesentliche Energieträger

Fernwärme

Energieausweis

liegt vor

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert

136,5 kWh/(m²*a)

Baujahr laut Energieausweis

2004

Services für dich

MagentaTV MegaStream

powered by

Telekom Logo

Erleben Sie mit MagentaTV MegaStream über 160 HD-Sender und exklusive Serien & Filme mit MagentaTV+. Dazu Streaminginhalte von Netflix, Disney+, AppleTV+ und RTL+ Premium. Alles in einem Paket mit Preisvorteil. Bequem über eine Oberfläche, für zuhause & unterwegs, mit & ohne Telekom Anschluss.

Objektbeschreibung

Im beliebten Regensburger Osten steht eine gepflegte und großzügig geschnittene 104 m² Gartenwohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Raumgestaltung, eine moderne Ausstattung sowie eine ruhige, aber gut angebundene Lage. Ideal für Paare, kleine Familien oder berufstätige Singles mit Platzbedarf.

Ab sofort vermietbar.

Für die Anmietung ist eine kurzes Motivationsschreiben erforderlich (Selbstauskunft, Einkommensnachweise, SCHUFA-Auskunft gerne zum Termin).

Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Ausstattung

- 104 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle, freundliche Zimmer mit optimalem Grundriss
- Mittegroßer Küchenraum
- Bad mit großer Dusche
- Kleine Terrasse mit Garten
- 1 Stellplatz, zweiter Stellplatz auf Anfrage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Sonstiges

- Die Wohnung ist ab sofort verfügbar
- Haustiere nach Absprache
- Nichtraucher bevorzugt

Lage

Die Wohnung befindet sich im attraktiven Osten Regensburgs.

Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur 1 / Eingang



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafen 1

Exposé - Galerie

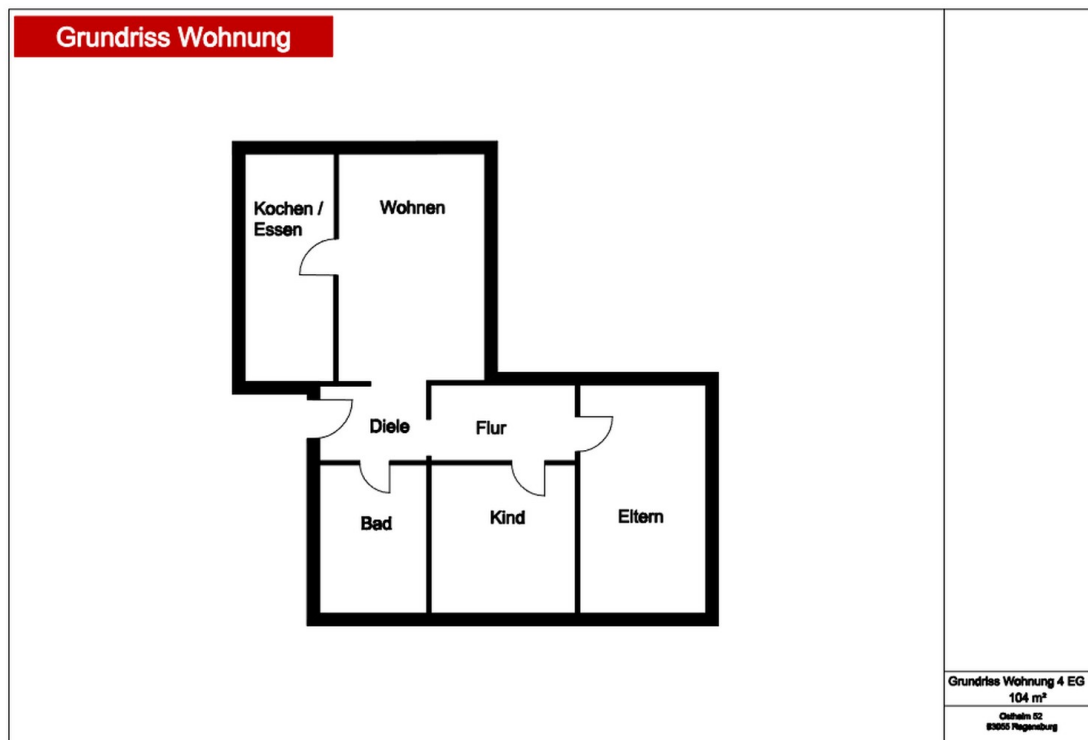


Schlafen 2



Flur 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.10.2027

Registrierenummer ²

BY-2017-001498282

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Ostheim 52,a,b,c, 93055 Regensburg	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 75996	
Baujahr Gebäude ³	1914	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.878,0 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art: <table><tr><td>Verwendung:</td></tr></table>	Verwendung:
Verwendung:		
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf	

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:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ausstellungsdatum
23.10.2017

Unterschrift des Ausstellers

J. Ribinski

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; der Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001498282

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

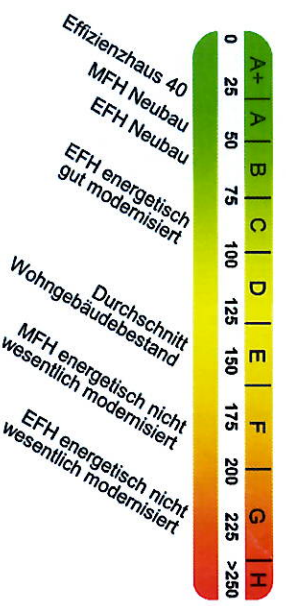
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschäfter Anforderungswert kWh/(m²·a)
- Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
- Verschäfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

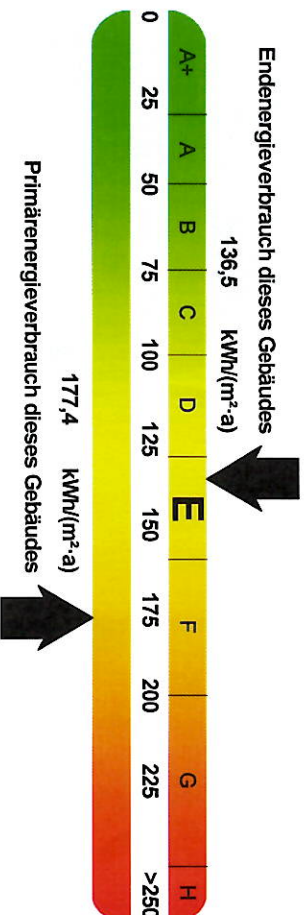
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001498282

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

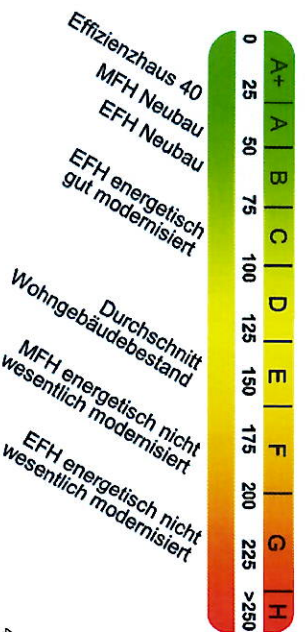
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

136,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2014	31.12.2016	Heizwerk, fossil	1,30	714591	109147	605444	1,09

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

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

für Wohngebäude

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2017-001498282

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	☐	☒	
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	☐	☒	
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	☐	☒	
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	☐	☒	

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis:

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind
erhältlich bei/unter:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgr...
Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz li...
vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen ...
Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises