

Exposé

Dachgeschosswohnung in Obing

Großzügige 5-Zimmer Wohnung in Pfaffing / Obing



Objekt-Nr. OM-461195

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.548 € + NK**

Am Seefeld 26
83119 Obing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	163,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	173,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2017 neu erbaute Wohnung im 1.Obergeschoß des 2-Familien Hauses erstreckt sich über ca 164 m² und bietet mit fünf Zimmern und zwei Badezimmern viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlichen Komfort im Alltag bietet der Balkon in Südlage mit See- und Bergblick.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zugehörigen Carport und zusätzlichem Stellplatz sowie die Möglichkeit, einen Gartenanteil zu nutzen.

Durch die Deckenhöhe von bis zu 4m bietet sich die Möglichkeit für eine Empore bzw Podium oder Stockbett.

Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit durch einen Kaminanschluss für einen Holzofen.

Eine 3-phasige Stromschiene über die gesamte Breite des Wohnzimmers ermöglicht eine flexible Beleuchtung.

Ausstattung

Alle Räume haben als Boden Vinyl-Laminat, die Bäder und Diele sind gefliest. Über der Diele und Bad2 befinden sich weitere Abstellräume, die über eine Leiter erreichbar sind.

Die drei Dachfenster sind teilweise elektrisch (incl Regensensor) bedienbar.

Die Wohnung hat Satelliten-TV, Telefon und DSL (aktuell 50Mbit), die in fast jeden Raum per Leerrohr flexibel verteilbar sind. Glasfaser soll in 2027 kommen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 1. Oktober 2026 verfügbar.

Ein Video ist hier zu finden (da der Rundumblick-Link nicht funktioniert):

dropbox.com/scl/fi/xcsghnmra6jh7awag3ojq/Wohnungsf-hrung.mp4?rlkey=vappah5fd9e8sgx2dut6n7onc&e=1&dl=0

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Nähe vom Strandbad im Ortsteil Pfaffing ohne Durchgangsverkehr. Die Gemeinde Obing bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf und ist durch ihre geografische Lage gut in die Region eingebunden. Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, Norma, Bio), Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen, diverse Restaurants und Einrichtungen des täglichen Lebens sind vor Ort erreichbar.

RVO-Busanbindung und Lokalbahn (zur DB nach Bad Endorf) sind vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Nordseite

Exposé - Galerie



Carport, Stellplatz und Treppe



Diele



Flur

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Einbauküche



Büro

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



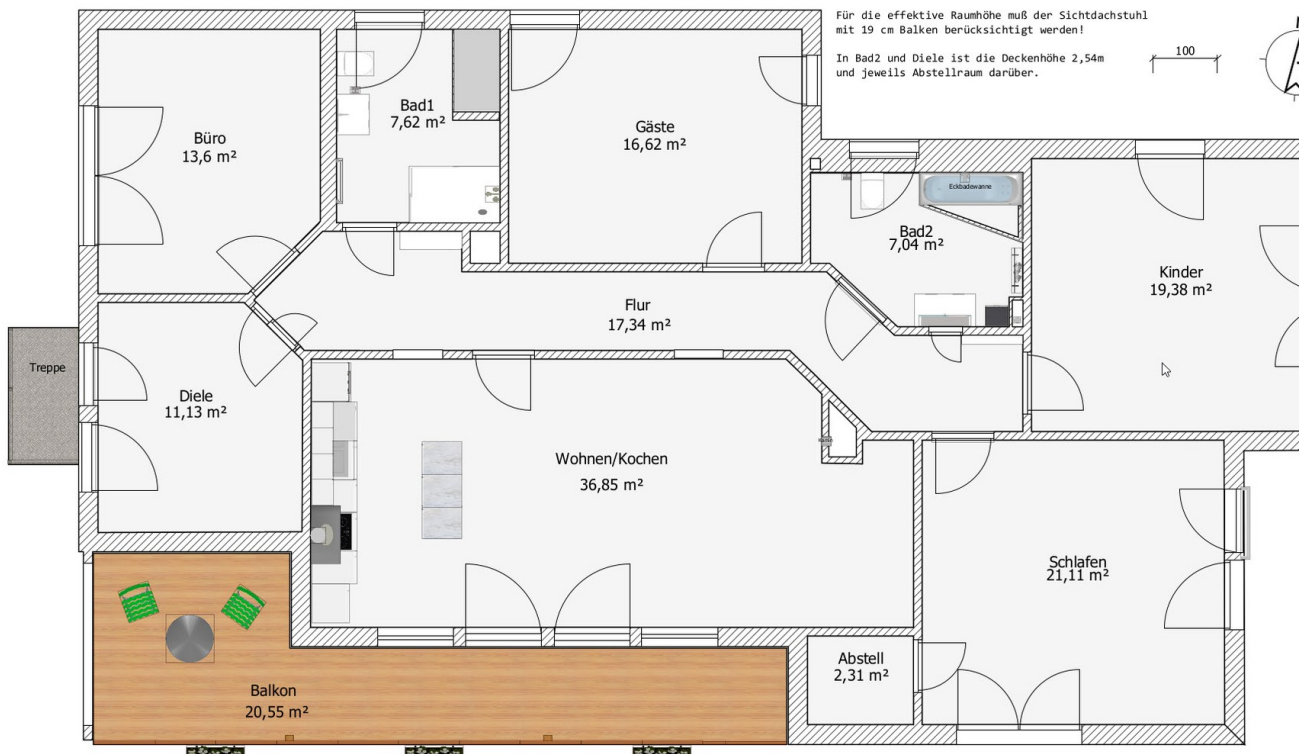
Kind 2 (mit Kammer)

Exposé - Grundrisse



Modell 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung



Modell 1

Exposé - Grundrisse



Modell 2



Modell 4

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **03.04.2027**

Registriernummer² BY-2017-001251595

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus/ Wohnung 1.OG	
Adresse	Am Seefeld 26, 83119 Obing	
Gebäudeteil	Neubau	
Baujahr Gebäude ³	2017 Modernisierung	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (Afj)	142,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage/thermisch	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

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).

0^{er} 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:

Gerhard Löhner

Haushoferstraße 27
83358 Seebuck

04.04.2017
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 Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

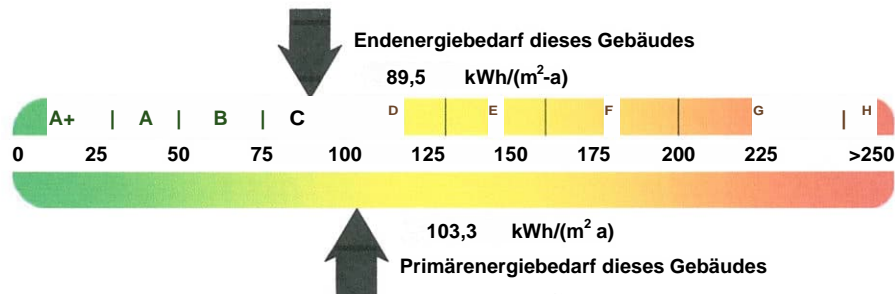
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BY-2017-001251595

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 28,3 kg/(m² a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 103,3 kWh/(m²-a) Anforderungswert 93,5 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁴

Ist-Wert 0,31 W/(m²-K) Anforderungswert 0,40 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]

89,5 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

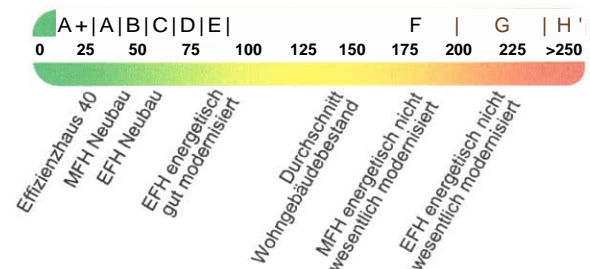
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWN(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁶: 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