# Exposé

## Wohnung in Schmidgaden

## Erstbezug - 3-Zimmer-Wohnung inkl. Küchenzeile

Objekt-Nr. OM-471129

**Wohnung**

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:
Maximilian Rosemann

92546 Schmidgaden
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 2026 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Erstbezug |
| Wohnfläche | 76,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Strom | Etage | 1. OG |
| Summe Nebenkosten | 150 € | Stellplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit | 2.400 € | | |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage umfasst zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen. Sie kombiniert zeitgemäße Architektur, exklusive Ausstattung und hohen Wohnkomfort, ideal für Paare und Einzelpersonen.

Die zu vermietende Wohnung (76 m²) befindet sich im ersten Obergeschoss, ist großzügig geschnitten und verfügt auch über einen Balkon, der zum Entspannen in der Natur einlädt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die moderne Architektur fügt sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein und kombiniert stilvolles Design mit Funktionalität. Hochwertige Materialien und die exklusive Ausstattung erfüllen höchste Ansprüche an Wohnkomfort, vom offenen Wohnbereich bis hin zum stilvoll gestalteten Bad und der Küche.

Die Wohnung richtet sich an Paare und Einzelpersonen, die eine moderne und ruhige Wohnanlage schätzen.

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung

Küchenzeile inkl. aller üblichen E-Geräte (Induktionsherd, Ofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank)

Echtholz Eichenparkett

Fußbodenheizung

3-fach verglaste Fenster

Videogegensprechanlage

Fahrradabstellraum und Kellerersatzraum im Erdgeschoss

Eigener PKW Stellplatz (bei Bedarf mit 11kW Ladesäule)

**Fußboden:**
Parkett

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, Keller, Einbauküche

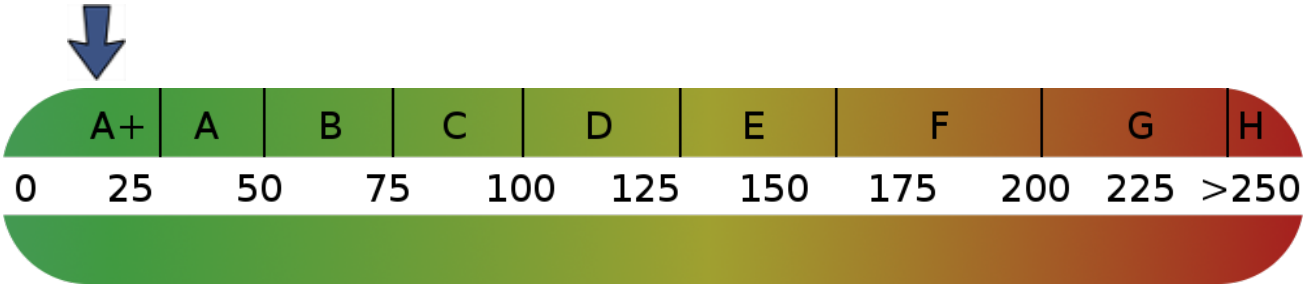
## Lage

Schmidgaden ist eine Gemeinde mit rund 3.100 Einwohnern im Landkreis Schwandorf in Bayern. Sie liegt in der Oberpfalz, etwa 17 Kilometer nördlich von Schwandorf. Die Wohnung befindet sich im Süden von Schmidgaden. Die naturnahe Lage lädt zu Erholung und Spaziergängen ein, während die nahe Anbindung an die A6 und A93 Pendlern schnelle Verbindungen zu Städten wie Regensburg, Amberg, Nürnberg und Weiden bietet.

**Infrastruktur:**
Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 19,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |




# Exposé - Galerie

Balkon

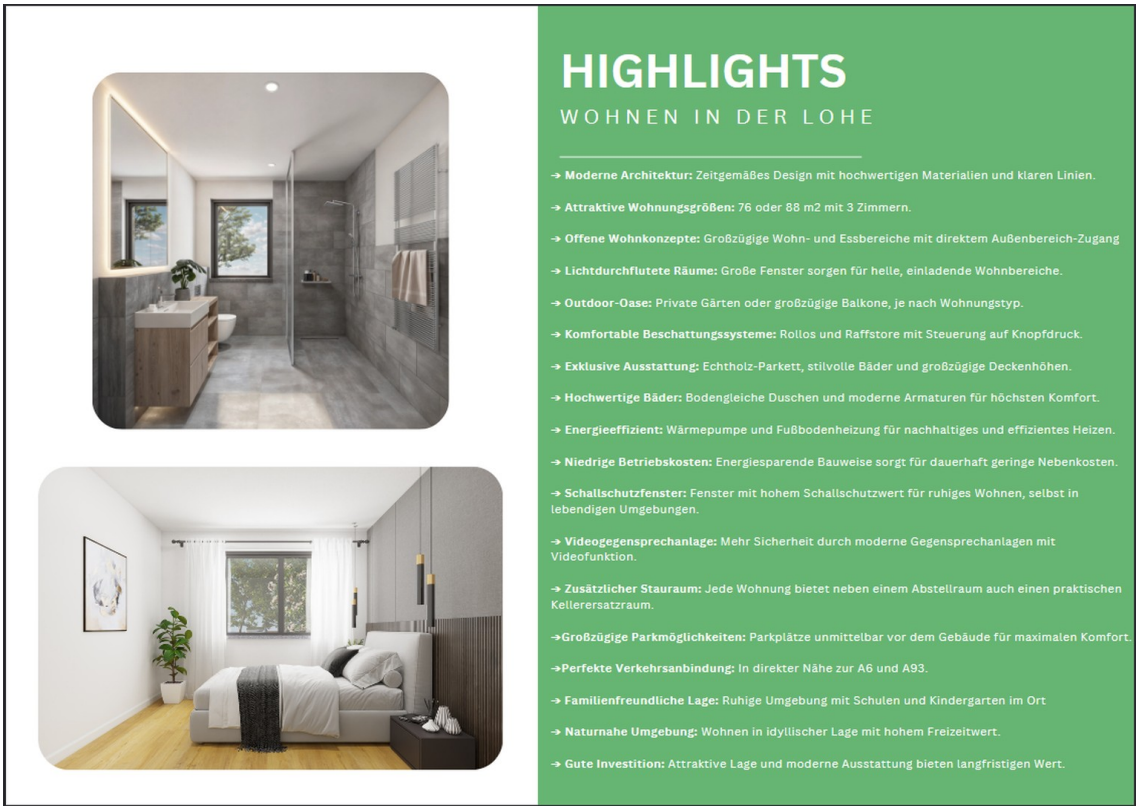
# Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Küche/Essbereich

# Exposé - Galerie

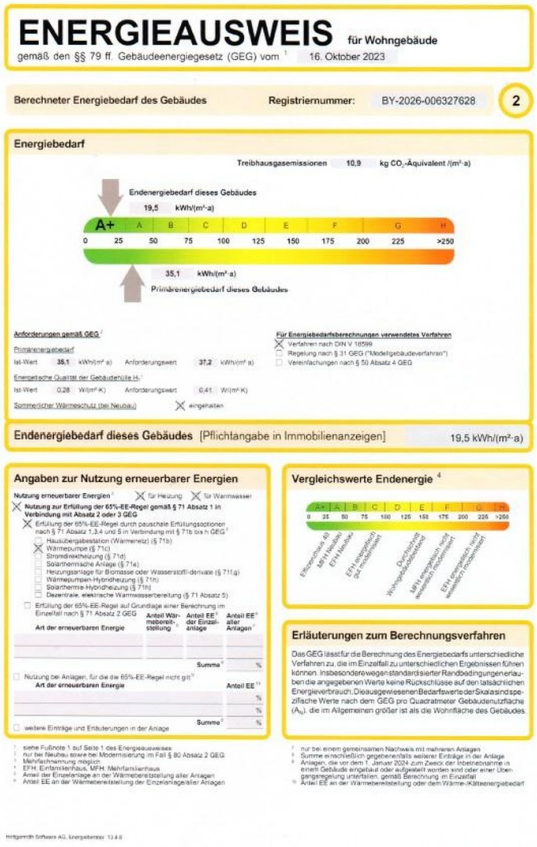
Küchenzeile




Highlights

# Exposé - Galerie

Lage



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: BY-2026-006327628 — 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 10,9 kg $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
19,5 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

35,1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 1
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 35,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 37,2 kWh/(m² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T
Ist-Wert 0,28 W/(m² K) Anforderungswert 0,41 W/(m² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) X eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
X Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 19,5 kWh/(m²·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**
Nutzung erneuerbarer Energien 2 X für Heizung X für Warmwasser
X Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
X Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 3,4 und 6 in Verbindung mit § 71b bis h GEG 3
Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
X Wärmepumpe (§ 71c)
Stromdirektheizung (§ 71d)
Solarthermische Anlage (§ 71e)
Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmebereitstellung 4 | Anteil EE 5 der Einzelanlage | Anteil EE 5 aller Anlagen 6 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | Summe 7 | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt 8

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE 9 |
|---|---|
| | % |
| | % |
| Summe 7 | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie** 4
A+ | A | B | C | D | E | F | G
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250
Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäude (Bestand) | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

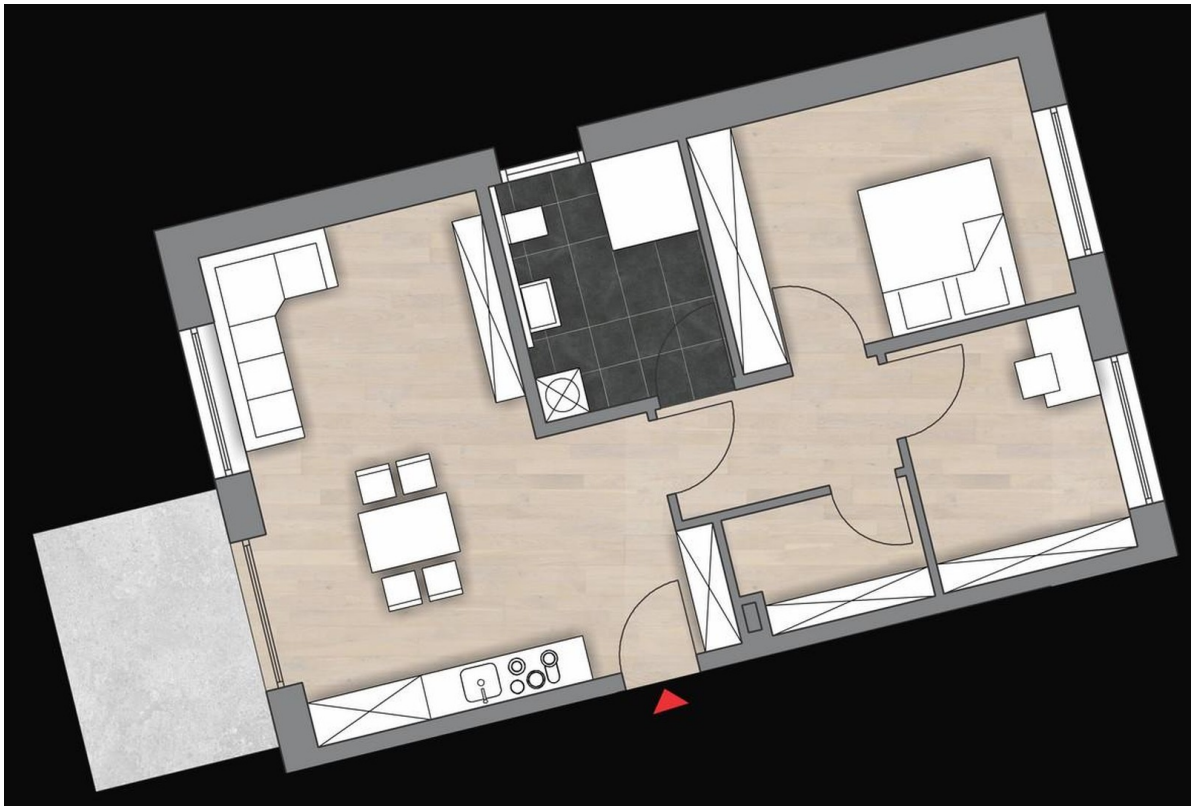
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe errechnet sich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude angeboten oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater 13.4.0

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss