

Exposé

Wohnung in Simbach

3 1/2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Simbach am Inn mit neuem Badezimmer



Objekt-Nr. OM-472129

Wohnung

Vermietung: **765 € + NK**

Ansprechpartner:
Raymund Bittner

84359 Simbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.295 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG in einem Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand, mit Hausverwaltung, Hausmeister, Treppenhauspfege, Grünfläche, Tiefgarage, Keller, Fahrradkeller, Kabelfernsehen mit 100 DSL.

Ausstattung

Einbauküche mit großem Kühlschrank und Spülmaschine. Ein neues Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung, Waschmaschinenanschluss und bodentiefer Dusche wurde im Juni 2026 modernisiert. Zudem befindet sich eine Eßdiele, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit West-Balkon mit Blick ins Grüne, ein großzügiges Schlafzimmer, ein Büro und einen Abstellraum. Im Flur befindet sich ein Einbauschränk. Böden: Küche und Bad sind gefliest, alle weiteren Zimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet. Der Kellerraum ist großzügig gestaltet, mit einer verschließbaren Tür und einem Fenster. Er kann auch als Hobbyraum genutzt werden. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional gemietet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung ist in einer ruhigen Seitenstraße gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,22 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht Balkon



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum



Küche

Exposé - Galerie



Büro



Balkon



Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

01/01/2008 05:16 085719250135

VFM RAYMUND BITTNER

S. 01/01

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

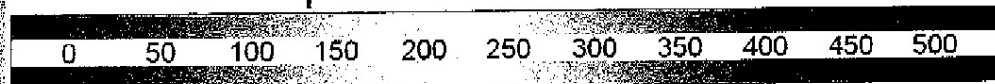
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: 128,22 kWh/(m² p.a.)



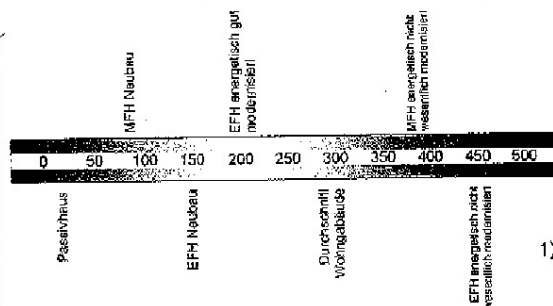
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warmw. [kWh]	Klima faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m² p.a.) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kenwert
Heizöl in l	01.01.2006	31.12.2006	104130,00	22177,12	0,96	105,10	29,02	134,12
Heizöl in l	01.01.2005	31.12.2005	101160,00	24652,12	0,94	94,12	32,26	126,38
Heizöl in l	01.01.2004	31.12.2004	97080,00	24459,75	0,97	92,16	32,01	124,17
Durchschnitt								128,22

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m² p.a.) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser