

Exposé

Wohnung in Weisendorf

Geräumige 4-5 Z. Whg., Ortsrandlage, Sackgasse, 91085 Weisendorf



Objekt-Nr. **OM-257970**

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Hertwich
Telefon: 0163 7454112
Mobil: 0163 7454112

91085 Weisendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	132,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wegen Hauskauf möchten wir uns von unserer sehr schönen, geräumigen und hellen 4-5 Zimmerwohnung in Weisendorf trennen. Die Wohnung hat eine Größe von 114qm Wohnfläche und 132qm Nutzfläche. Sie befindet sich im 1 Stock eines 3 Fam. Wohnhaus. Wir können nur Gutes darüber berichten, da es eine Art "Sandwich" Wohnung ist spart man sich im Winter Heizkosten und im Sommer ist die Wohnung wiederum kühl, da das Haus gut isoliert ist. Sie befindet sich in einen ruhigen Wohngebiet (Sackgasse) in Ortsrandlage und mit ein paar Schritten ist man schon in der freien Natur, was zu schönen Spaziergänge einlädt. Die Wohnung hat einen Balkon, eine moderne Einbauküche mit Markengeräten einen großen Kühlschrank und extrem viel Stauraum. 2 Bäder, ein Großes mit einer Wellnessdusche und ein Kleineres, das sich direkt neben dem Schlafzimmer/Kinderzimmer befindet. WAMA Anschluss im Bad, man spart sich den Gang in den Keller. Ein Kaminanschluss, was wir aber nicht genutzt hatten, da im Winter die Wohnung immer warm genug war (von oben und unten gewärmt). Ein großzügiger Wohn/Essbereich mit Zugang zum Balkon. 2 Nebenräume (mit Heizkörpern) die wir als Büro und Abstellraum genutzt hatten. Ein eigener Dachboden mit Zugang vom Abstellraum. Eine Garage mit elektrischen Torantrieb und 2 Stellplätze. Es gibt einen eigenen Kellerraum und ein Gemeinschaftswaschraum. Beim Kellereingang befindet sich neben der Treppe eine Rampe was wiederum das Verstauen der Fahrräder im Kellerraum extrem erleichtert. Es gibt eine Hausverwaltung vor Ort sowie eine Firma für die Pflege der Außenanlage. Die Rücklage für die Wohnung beträgt derzeit ca. 5.000 Euro und ist im Kaufpreis enthalten. Eigene SAT Anlage im Dachboden und Glasfaserkabel Anschluss vor den Haus vorhanden. Weitere Highlights: Gegensprechanlage, neuer hochwertiger Laminat, Fliegengitter in jedem Zimmer, Kunststofffenster, neue Zimmertüren und Eingangstür.

Weitere Fragen beantworten wir sehr gerne auf Nachfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ortsrandlage, Sackgasse, Ruhig aber trotzdem Zentral.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Grundriss

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

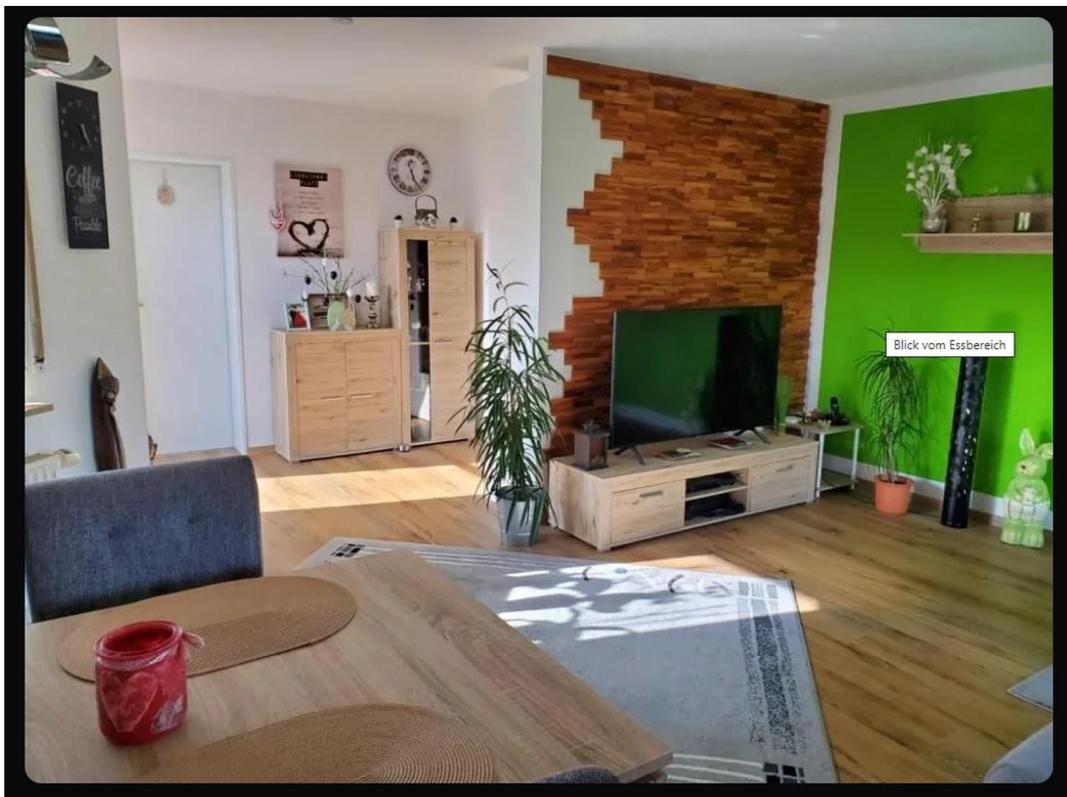


Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

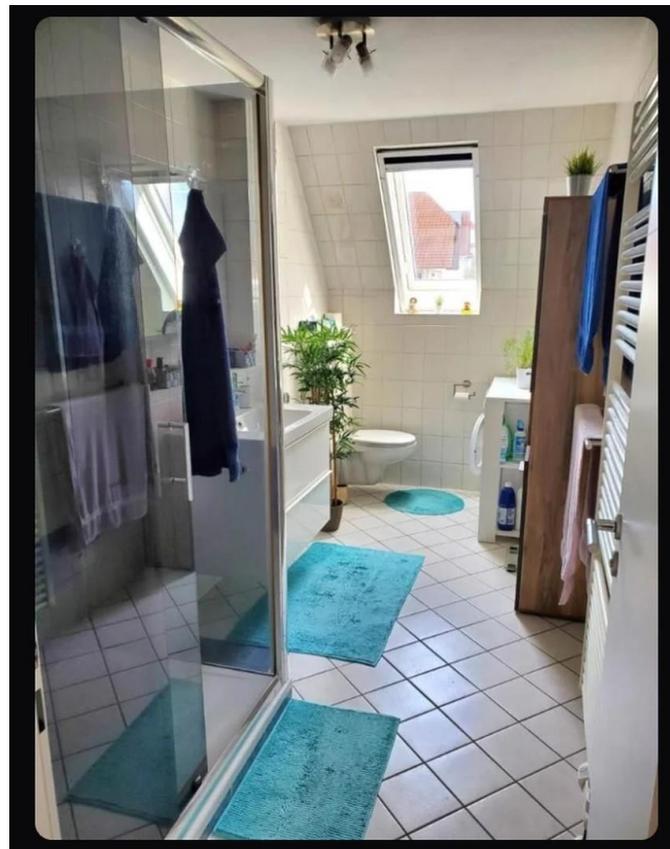


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Großes Bad

Exposé - Galerie



Großes Bad



Kleines Bad

Exposé - Galerie



Ansicht



Eingang Ansicht

Exposé - Galerie



Balkon

Balkon

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

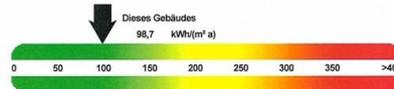
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Geldstr. 4, 11085 Weisendorf
Hauptgebäude

3

Energieverbrauchskennwert



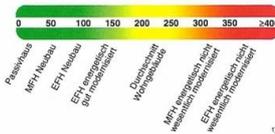
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.01.2011	31.12.2011	47500	7363	1,12	97,9	16,0	114,0
Heizöl	01.01.2012	31.12.2012	32500	7995	1,05	55,9	17,4	73,3
Heizöl	01.01.2013	31.12.2013	50010	7902	1,00	91,7	17,2	109,0
Durchschnitt								98,7

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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·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 (A_n) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Exposé - Grundrisse



Grundriss