

Exposé

Reihenendhaus in Passau

Doppelhaushälfte mit Garten in Passau, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-268427

Reihenendhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Hirsch
Telefon: 0151 11866317
Mobil: 08591 9396033

Hofmannsthalstr. 6 a
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	258,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	102,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte mit Garten befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße im Stadtteil Heining der Universitätsstadt Passau.

Ausstattung

Sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, dennoch sehr zentral.

Garage mit Stellplatz davor,

bestens geeignet für Familien mit Kindern.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Das Dach ist mit Dachpfannenziegel eingedeckt,

wurde 2013 erneuert und gedämmt. (Aufsparrdämmung)

Ölheizung wurde 2004 erneuert.

Lage

Dieser Stadtteil hat eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

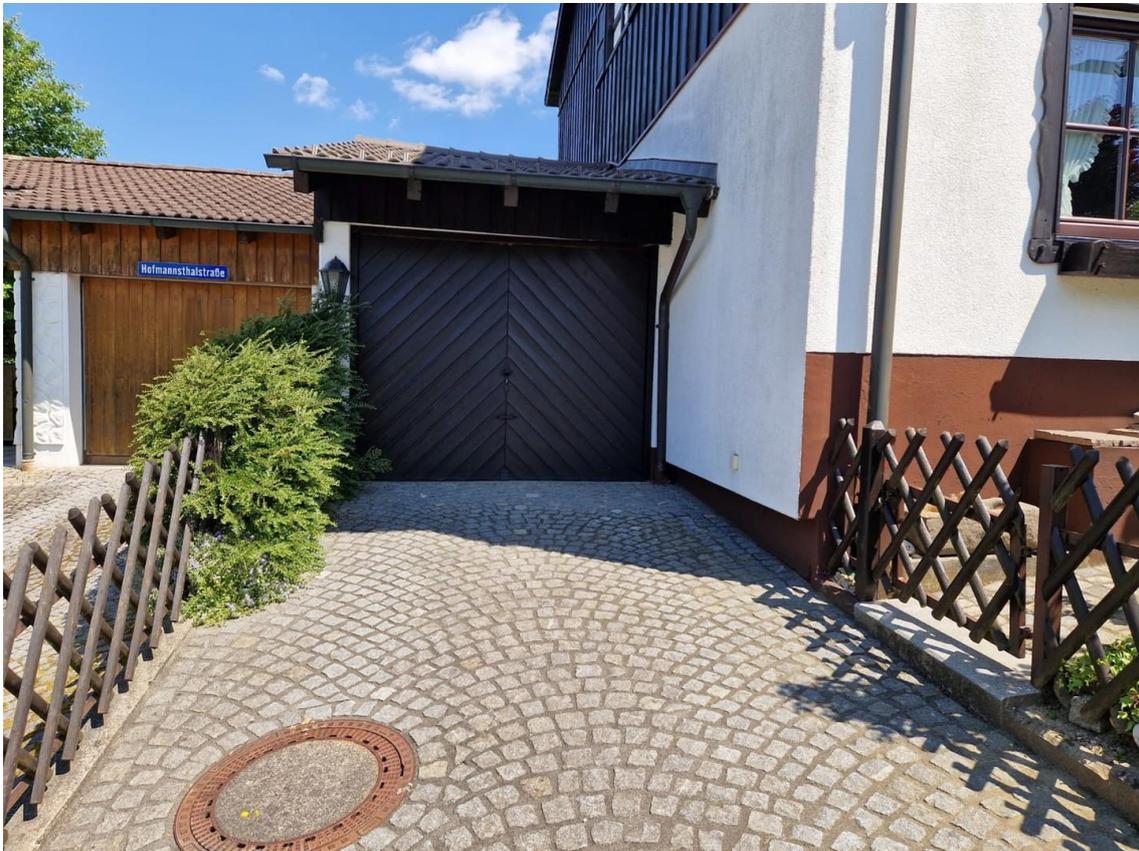
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



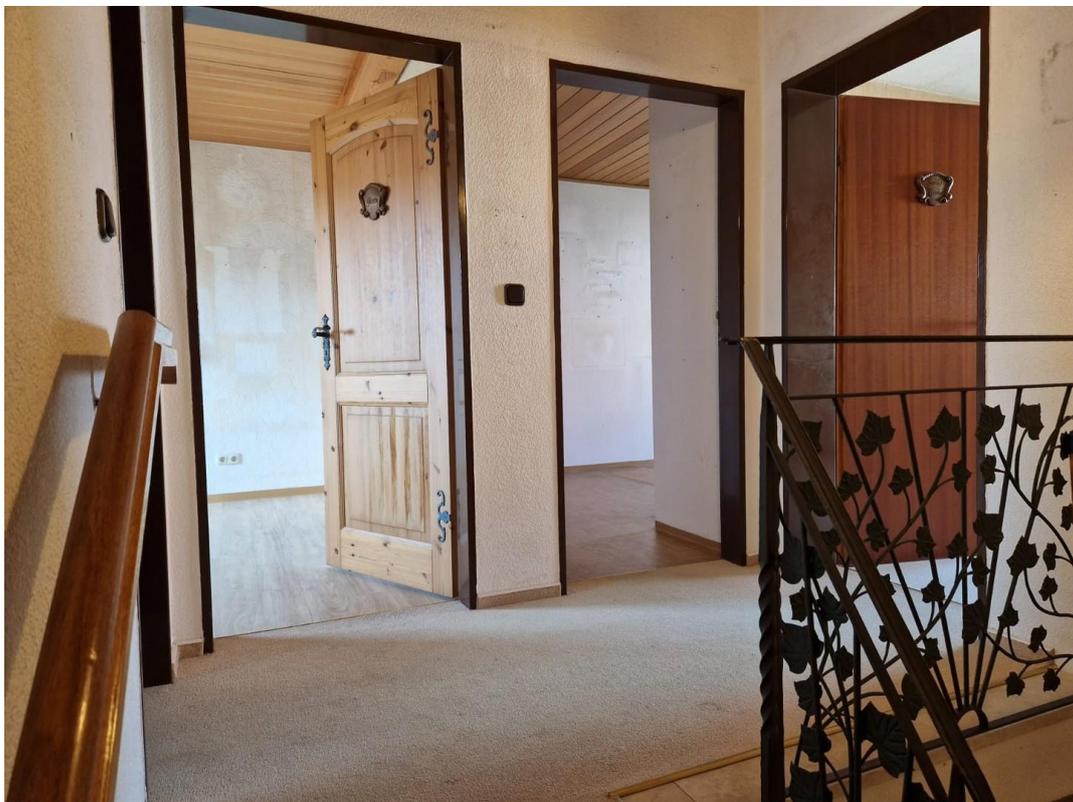
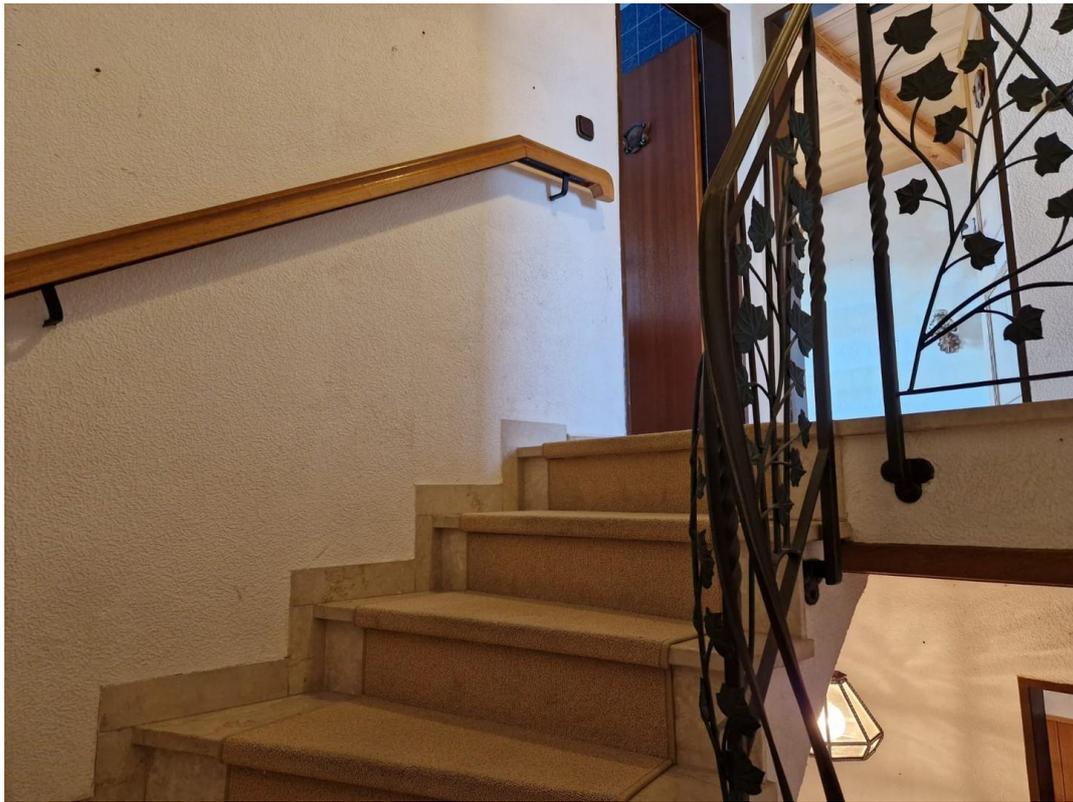
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



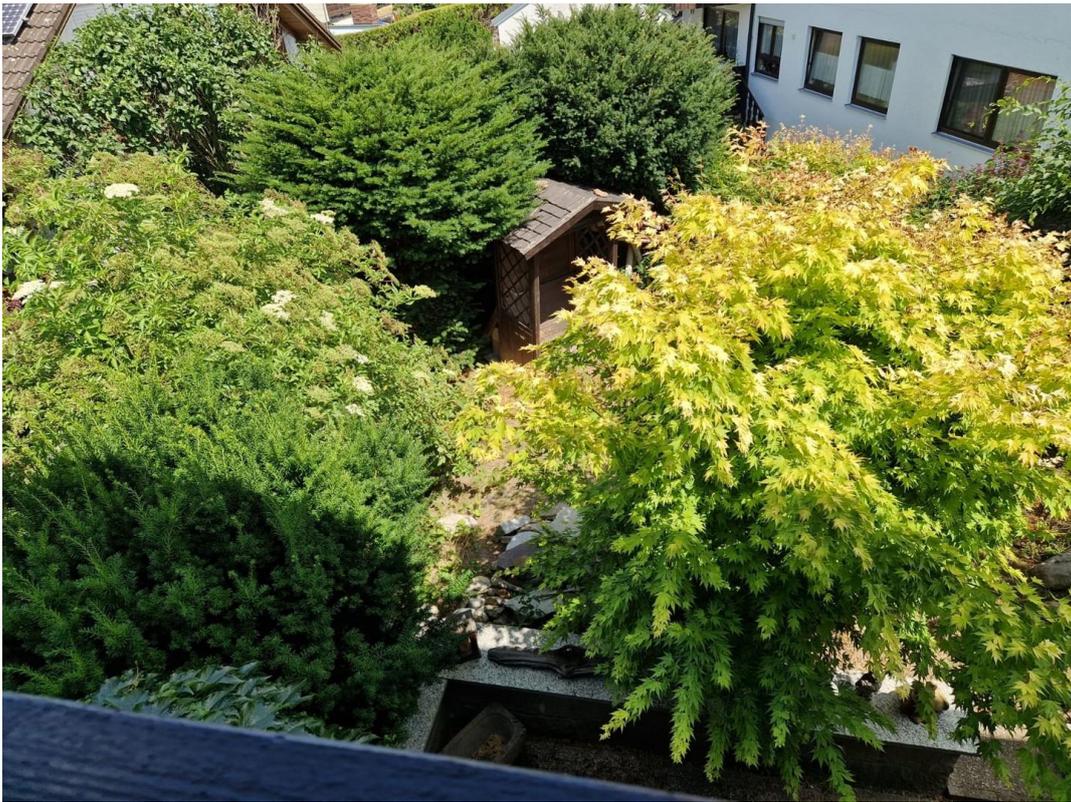
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



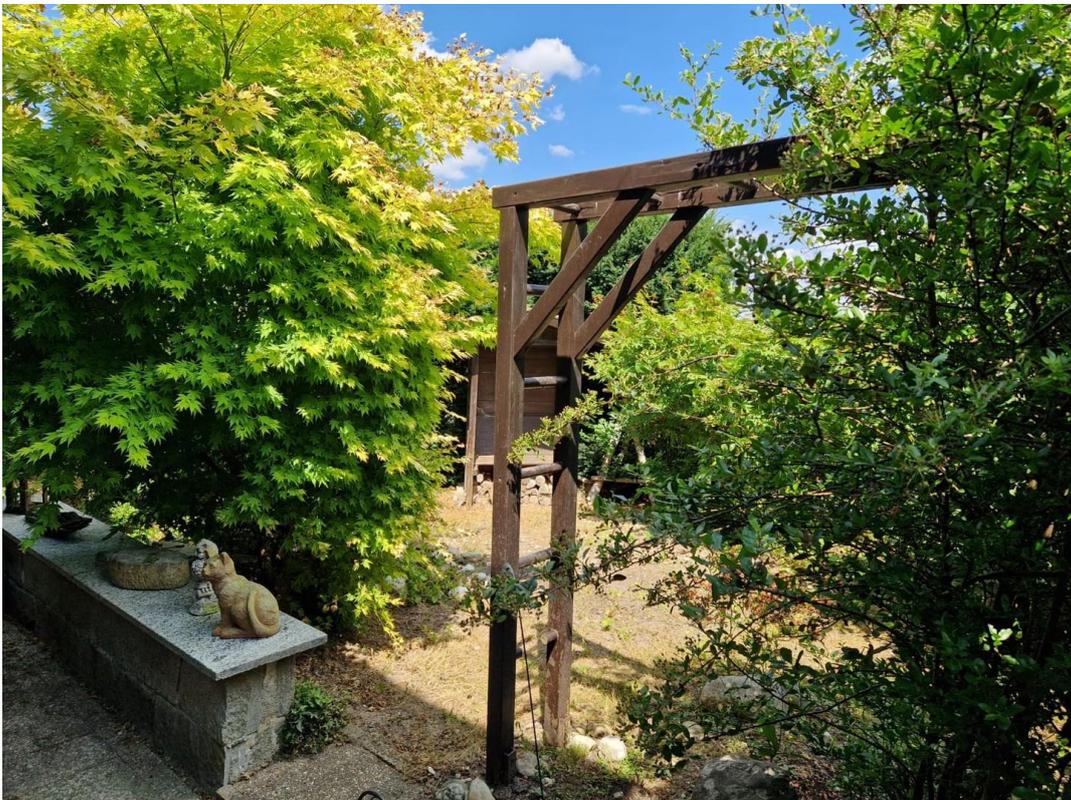
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004481277 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **54,9** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **173,7** kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **194,2** kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert 194,2 kWh(m ² ·a)	Anforderungswert 105,9 kWh(m ² ·a)		
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³			
Ist-Wert 0,81 W/(m ² ·K)	Anforderungswert 0,63 W/(m ² ·K)		
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18559
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 173,7 kWh(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Einzelwohneinwohner (Ei): _____
 MFH (Mehrfamilienhaus): _____
 EFH (Einfamilienhaus): _____
 EFH (Einfamilienhaus) für Mehrfamilienhaus: _____
 Wohngebäude (Einfamilienhaus): _____
 Wohngebäude (Mehrfamilienhaus): _____
 MFH für Mehrfamilienhaus: _____
 EFH (Einfamilienhaus) für Mehrfamilienhaus: _____

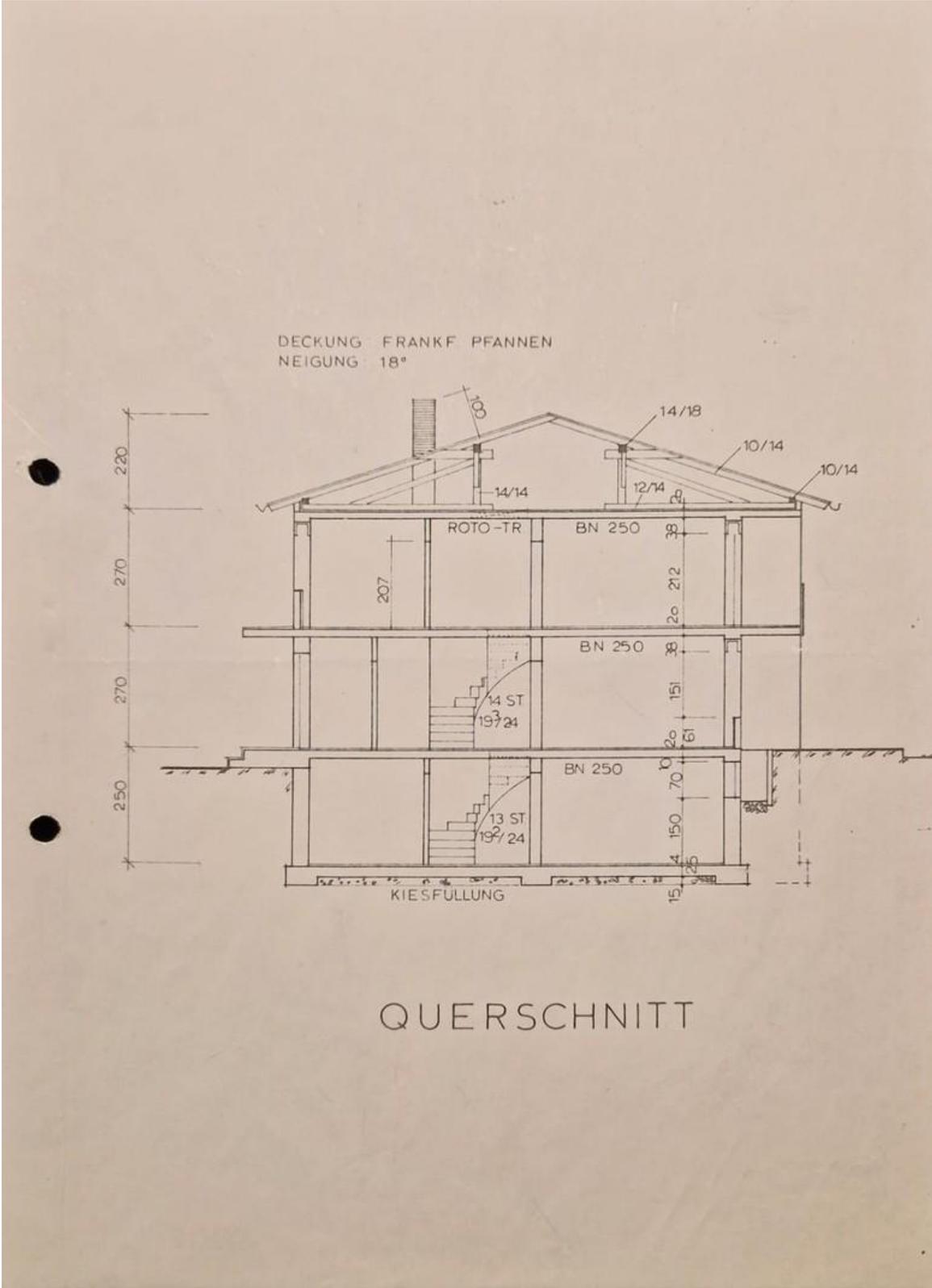
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 angegebenen Bedarfsverflechte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

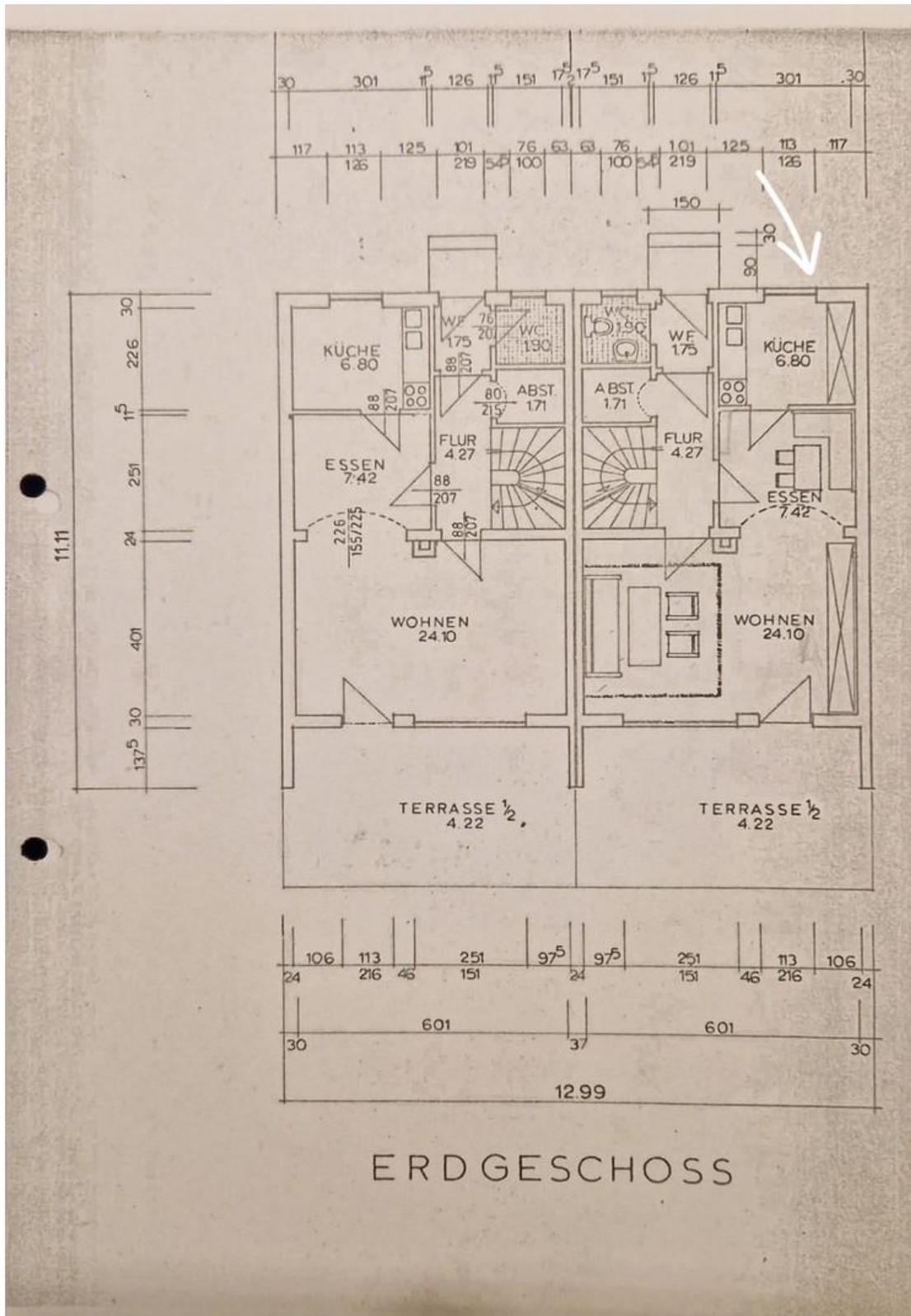
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holtgeroath Software AG, Energieberater Professional 11.8.4

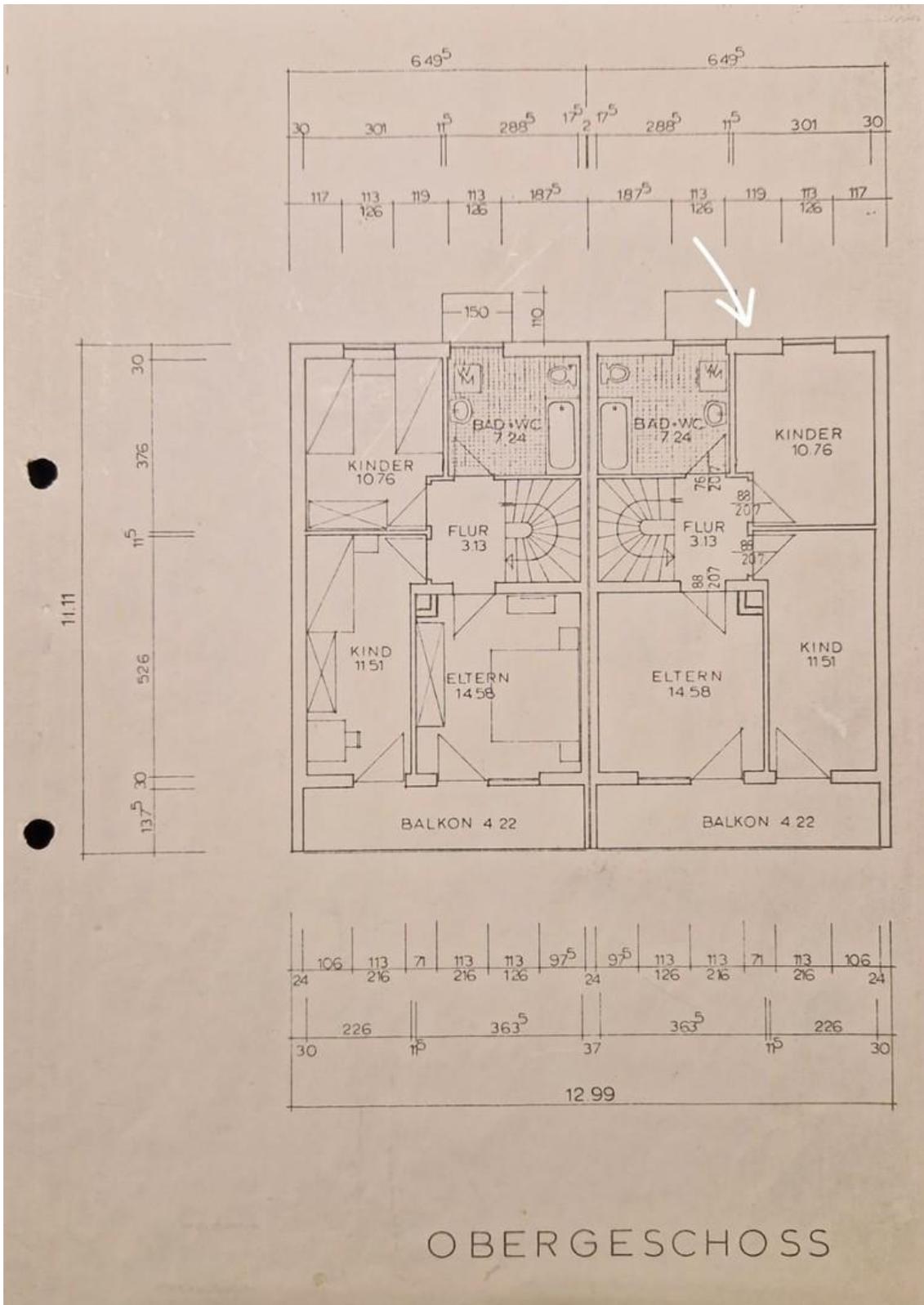
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

