

Immobilienangebot

Von Privat!



**TOP ausgestattete, moderne 2-Zimmer-ETW
im 1.OG mit großer Balkonterrasse
sehr ruhiger Wohnlage und Kfw 55-Standard**

Regensburg-Harting

zur Zeit noch vermietet, wird aber nach Absprache frei

2 ZKB

Wohnfläche ca. 73 m²

Einbauküche

kernsaniert im Jahr 2018

Kellerabteil

Kfz-Stellplatz

**Kaufpreis € 348.500,-
(zuzüglich Stellplatz € 10.500,-)**

Anrufe von Maklern sind unerwünscht!!!

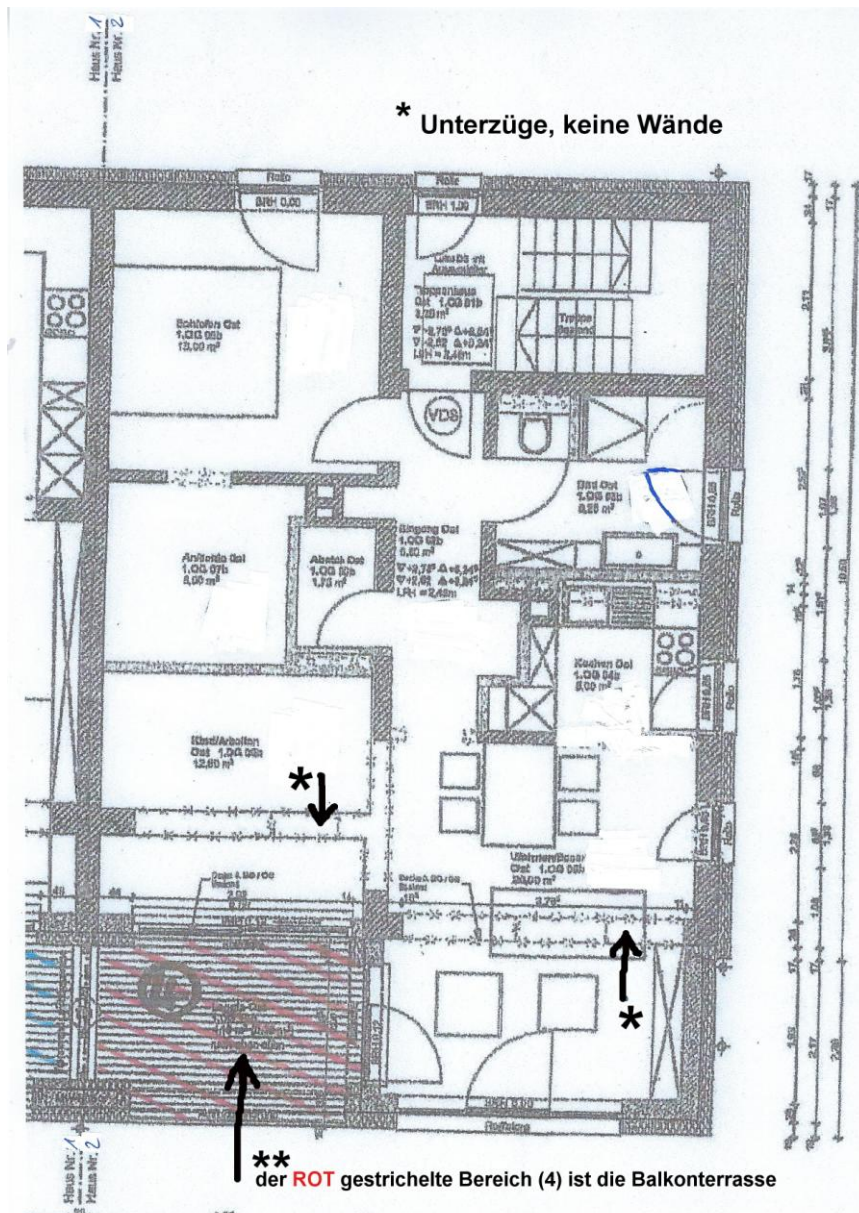
Besichtigung nach Terminabsprache möglich!



Blick Straßenseite Ost



Blick Garten-Südseite



Grundriss Wohnung 1. OG

Wohnflächen (ca.):

Wohnen / Essen:	32,75 m ²
Küche:	5,00 m ²
Abstellraum:	1,75 m ²
Diele / Garderobe:	6,00 m ²
Bad / WC:	6,25 m ²
Schlafen:	13,00 m ²
Ankleide:	6,00 m ²
Terrasse ¼	2,07 m ²

Gesamt ca.: 72,82 m²

Objektbeschreibung

Sehr helle, sonnige und top modern ausgestattete 2 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer Doppelhaushälfte in absolut ruhiger Lage.

Die offene Bauweise mit bodentiefen Fenstern bietet eine lichtdurchflutete Wohnqualität.

Die großzügige Balkonterrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Doppelhaushälften mit insgesamt nur vier Parteien und wurde im Jahre 2018 komplett kernsaniert und in Energiesparbauweise (KfW 55) neu erstellt. Videokameras überwachen das Grundstück.

Zu der Wohnung gehören ein abgeschlossenes Kellerabteil und ein Kfz-Stellplatz direkt am Haus.

Ebenso stehen für beide Parteien ein Gemeinschaftswasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Wer auch kurze Wege in den Stadtbereich und nahe Einkaufsmöglichkeiten sucht, findet hier genau das Richtige.

Die Wohnung ist zurzeit noch vermietet, wird aber nach Absprache frei.

Ausstattung:

- massive Bauausführung
- KfW 55 Standard mit Luftwärmepumpe
- Energiebedarf: 17,7 kWh/(m²*a)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Lüftungsanlage in allen Räumen
- Wasserenthärtungsanlage
- nur 2 Parteien je Doppelhaushälfte
- kernsaniert im Jahr 2018
- Kunststofffenster mit spezieller RC2-Isolier- und Sicherheitsverglasung
- elektrische Rollos mit Wand- und Fernbedienung
- Wohnungstür mit RC2-Sicherheitsstandard
- Gegensprechanlage mit Kamera
- exklusive Badausstattung mit begehbare Dusche und großer Grohe-Regendusche
- hochwertige Fliesen im gesamten Wohnbereich einschließlich der Terrasse
- Einbauküche

Das Hausgeld inkl. Rücklage beträgt: € 210,- monatlich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 18.05.2028 Registriernummer² BY-2018-001892455 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	93055 Regensburg
Gebäudeteil	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	1965 / Generalsanierung 2017
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017
Anzahl Wohnungen	4
Gebäudenutzfläche (A ₀)	637,6 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Strom-Mix, Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe / LA mit WRG <input type="checkbox"/> Verwendung: Heizung, MW und Lüftung
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 Bezugsgröße 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 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der 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:
Dipl.-Ing. Daniel Varga
BÜRO FÜR ENERGIEBERATUNG
Hermstegler Straße 4
82296 Inning am Ammersee

19.05.2018 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 9 EnEV) ist das Datum der Antragstellung entscheidend; die Registriernummer ist nach dem Eingang nach möglichst einzutragen. ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach dem Eingang nach möglichst einzutragen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Mehrfachangaben möglich

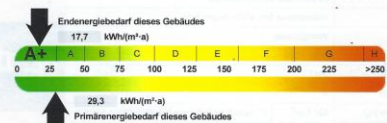
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² BY-2018-001892455 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 9,8 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 29,3 kWh/(m²a) Anforderungswert 80,5 kWh/(m²a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵
Ist-Wert 0,25 W/(m²K) Anforderungswert 0,70 W/(m²K) Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten eingehalten Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Energiebedarf des Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 17,7 kWh/(m²a)

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 Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

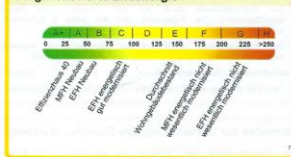
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H: W/(m²K)

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 Qualität sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), 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 § 19 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau
⁷ EPH: Erdbebenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Lage:

Ruhige und beliebte Wohnlage in Regensburg-Harting, stadtnah mit allen Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von zwei Kilometern (Kaufpark Neutraubling) mit direkter Busanbindung.

Direkte Anbindung mit dem Bus zum Hauptbahnhof und Innenstadt.

Viele Firmen in unmittelbarer Nähe u.a.: Kronos, BMW und Osram.

In Harting sind viele aktive Vereine und engagierte Bürger beheimatet.

Auch die optimalen Verkehrsanbindungen gehören zu den attraktiven Vorteilen: die Autobahn A3 (Nürnberg – Passau) ist in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso die B15 Richtung Landshut und die B8 Richtung Straubing.

Sonstiges:

Die Angaben sind nach bestem Wissen erstellt.

Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.