

Exposé

Terrassenwohnung in Dillingen an der Donau Modernisierte Eigentumswohnung in Dillingen



Objekt-Nr. OM-299366

Terrassenwohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
M Everis

Schlesienstraße 11
89407 Dillingen an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	336 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und moderne 2- bis 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 Quadratmetern Wohnfläche bietet Ihnen den perfekten Rahmen für ein gemütliches und stilvolles Zuhause. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und ist bequem über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erreichbar.

Entspannen Sie auf dem großzügigen, überdachten Balkon auf der Ostseite und genießen Sie den herrlichen Blick in die umliegende Landschaft. Ein weiterer Balkon auf der Westseite vom Wohnzimmer/Schlafzimmer bietet Ihnen zusätzlichen Platz zum Entspannen und Sonnenbaden.

Die Wohnung überzeugt durch ihren zeitlosen Stil und ihre durchdachte Raumaufteilung. Vom einladenden Flur zweigen alle Räume ab. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Handtuchwärmer ausgestattet. Die Wohnung wurde im Jahr 1958 erbaut und 2017 kernsaniert. Ein Kellerabteil und ein Waschraum bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Dillingen an der Donau ist eine charmante Stadt im Süden Bayerns mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Kultur. Die Stadt liegt inmitten einer malerischen Landschaft und ist umgeben von Wäldern und Wiesen. Die Donau fließt direkt durch die Stadt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Hausverwaltung und ein Hausmeister kümmern sich um alle Belange, wie z. B. die Schneeräumung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen!

Ausstattung

Die Wohnung ist mit folgenden Annehmlichkeiten ausgestattet:

Hausmeisterservice und Gartenpflege

Dreifach verglaste Kunststofffenster

strahlend weiße Wände

2 Balkone

Kabelfernsehen

Fliesen- und Laminatböden in Holzoptik

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018

Eigener Kellerraum

Waschabteil

Gartennutzung

genügend Parkplätze auf der Straße

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Alle wichtigen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Der nächste Supermarkt (Netto) ist 500m zu Fuß entfernt.

Die nächste Grundschule ist rund 1,1 Kilometer und eine weiterführende Schule etwa 1,2 Kilometer entfernt. Bis zum Krankenhaus sind es etwa 2,4 Kilometer. Die Bushaltestelle „Dillingen, Juraweg“ liegt ca. 140 Meter von der Wohnung entfernt. Der Bahnhof Dillingen (Donau) ist ca. 900 Meter entfernt (3 Minuten mit dem Auto und 15 Minuten zu Fuß).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



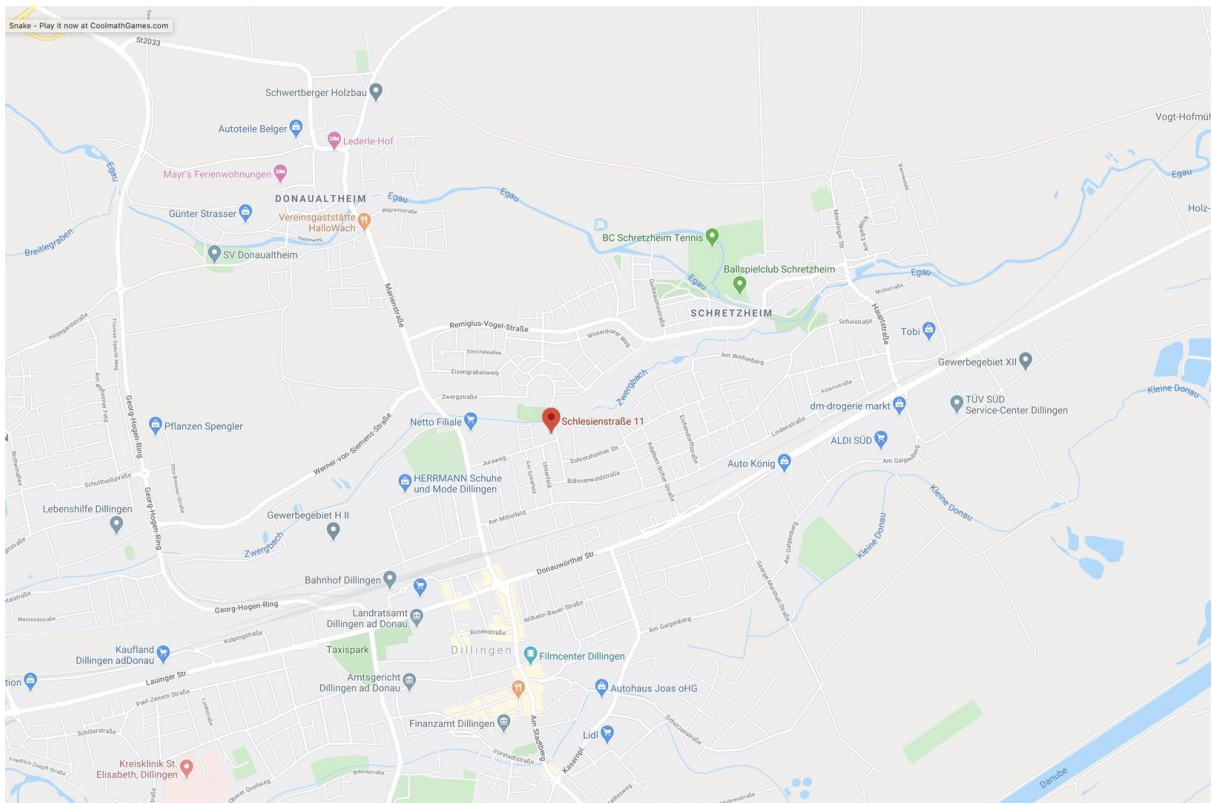
Exposé - Galerie



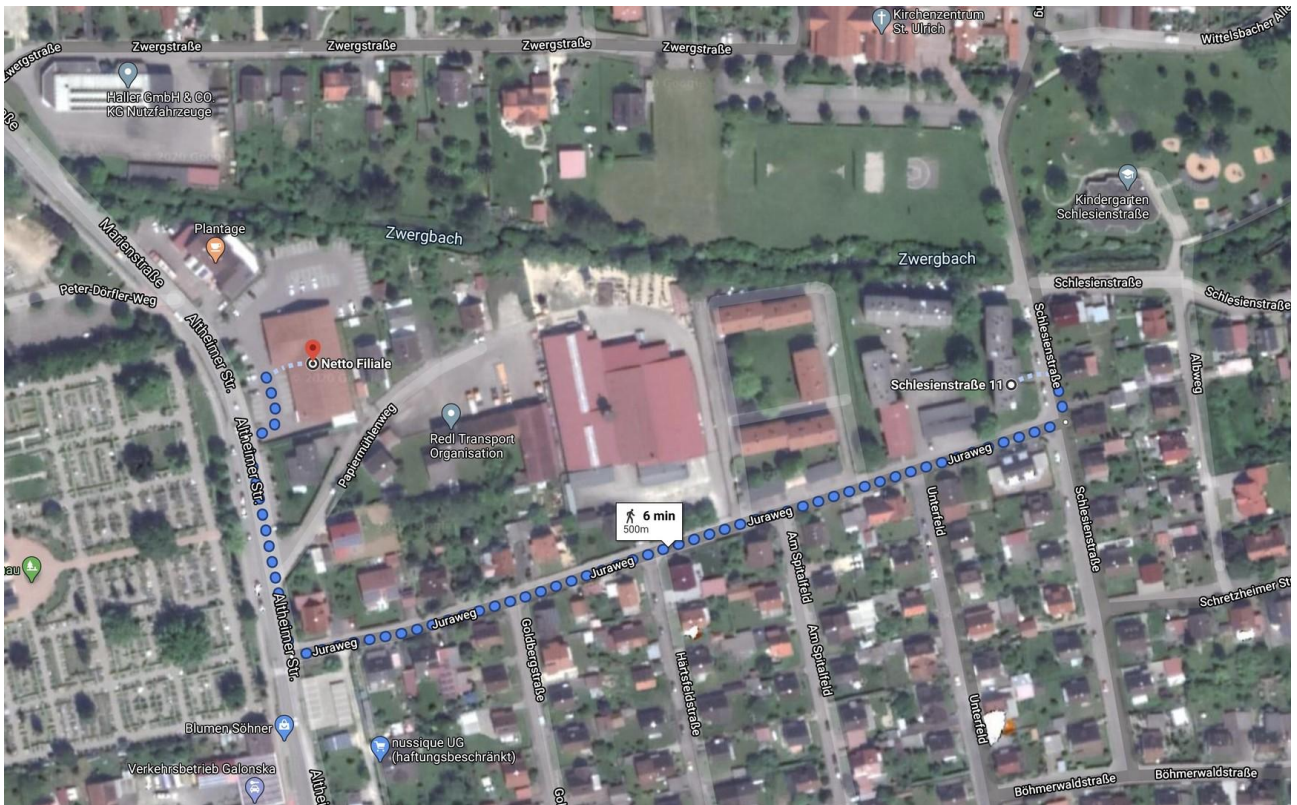
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

Keller, Schlesienstraße 11



2. OBERGESCHOSS

Wohnung 9

Wohnfläche:

Wohnen/Kochen	17,30 qm
Schlafen	15,31 qm
Kind 1	9,93 qm
Kind 2	9,85 qm
Bad	4,56 qm
Diele	6,59 qm
Balkon 1	3,55 qm (1/2)
Balkon 2	1,57 qm (1/2)

Gesamt 68,66 qm



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 10.09.2028

Registriernummer ² BY-2018-002194595

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Schlesienstr. 11, 89407 Dillingen a. d. Donau		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1958		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A _N)	762 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: -----	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 Bezugsfläche 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 5**). 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Planungsbüro für Hoch- und Ingenieurbau
Jakob Öktay
Karwendelstr. 11
86163 Augsburg

11.09.2018
Ausstellungsdatum

Jakob Öktay
staatl. gepr. Bautechniker / Energielaborator

Hochbauplanung
Energieberatung

Karwendelstr. 11
D-86163 Augsburg
info@oktayplan.de

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

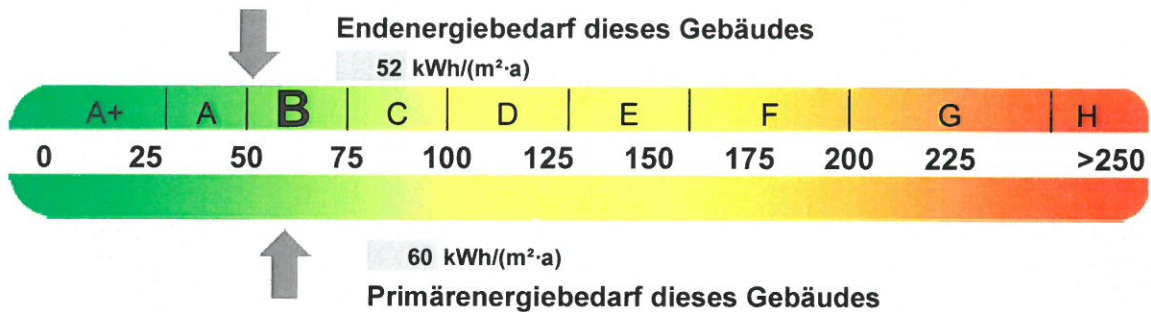
Registriernummer ² BY-2018-002194595

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 14 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 60 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

52 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

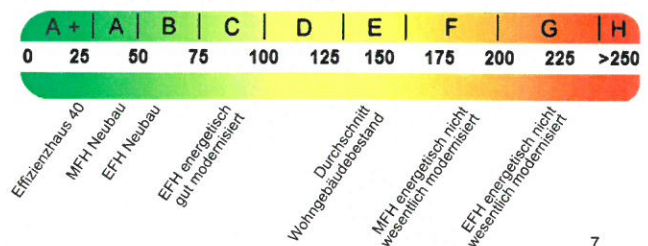
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0 W/(m²·K)

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 Skala sind spezifische Werte nach der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus