

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obertraubling

1,5 Zimmer nahe Regensburg incl. Keller und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-321108**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **164.500 €**

93083 Obertraubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	213 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses von uns angebotene Apartment liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Obertraubling. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Duplexparker in der Tiefgarage.

Man betritt das Apartment über einen zentralen Flur, von dem aus sich die Wohnung erschließt. Im innenliegenden Bad ist die Waschmaschine untergebracht.

Der Flur und der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminat belegt. Von hier aus gelangt man auf die nach Osten orientierte Terrasse samt zugeordnetem Gartenbereich.

Die Küche hat ein Fenster und ist im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

In 2024 wurde die Wohnung durch Fachfirmen renoviert. Es wurden Fenster mit hoher Wärmedämmung und Fliegengitter eingebaut.

Die Heizkörper in Wohnraum und Küche wurden erneuert. Der Laminatboden Im Wohnraum und Flur wurde erneuert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Obertraubling liegt in Bayern im Regierungsbezirk Oberpfalz und gehört zum Landkreis Regensburg. Obertraubling, Piesenkofen, Niedertraubling, Gebelkofen, Oberhinkofen und Scharmassing haben sich 1972 zur Großgemeinde Obertraubling zusammengeschlossen.

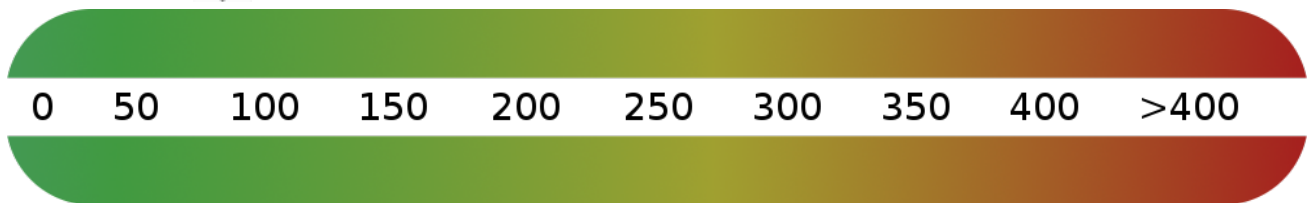
Die Gemeinde Obertraubling ist eine moderne Kommune, die in den letzten Jahrzehnten eine aufstrebende Entwicklung nahm. Unmittelbar am südlichen Stadtrand von Regensburg gelegen, wird Sie vor allen Dingen als Wohnsitzgemeinde geschätzt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick ins Bad - Wanne

Exposé - Galerie



Blick ins Bad Toilette



Blick vom Flur in den Wohnraum

Exposé - Galerie



Grundriss mit Terrasse



Links Flurtür, rechts Küche

Exposé - Galerie



Wohnraum Blick von der Küche



Küche

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

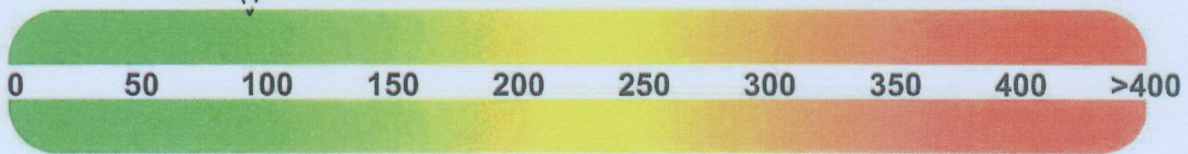
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

86 kWh/(m²·a)



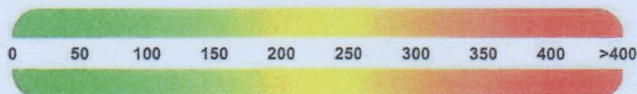
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas L	01/04	12/04	498624	176245	0.97	53.84	30.34	84.18
Erdgas L	01/05	12/05	497908	178674	0.94	51.66	30.76	82.42
Erdgas L	01/06	12/06	530105	158447	0.98	62.71	27.28	89.99
Durchschnitt								85.52

Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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·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.

1)

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 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
25693