

Exposé

Wohnung in Ergoldsbach

Moderne 4-Zi-Whg. mit großem Balkon zu vermieten in 84061 Ergoldsbach



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Objekt-Nr. OM-321326

Wohnung

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:
Carolin Kaiser

Eulenweg 6
84061 Ergoldsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.660 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	108,36 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	116,07 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird eine moderne 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon im Eulenweg 6 in 84061 Ergoldsbach:

Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 2022 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 11 Wohnungen in ruhiger Lage.

Ausstattung

- Wärmeversorgung: Pellet Heizung
- Fenster: moderne Kunststofffenster (außen grau, innen weiß)
- Böden: in allen Wohn- und Schlafzimmern hochwertiger Echtholzparkettboden
- großzügiger und moderne Balkon mit Milchglas
- Wohnraumlüftung für angenehmes Wohngefühl
- Internetanschluss vorhanden
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Räumen innerhalb der Wohnung
- Badezimmer: Dusche + Badewanne + 2 Waschbecken + Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, moderne Fliesen im Bad, Tageslichtfenster, Deckenspots
- Küche: Einbauküche vorhanden (gegen Ablösezahlung vom Vormieter), Deckenspots im Küchenbereich, großes Tageslichtfenster, Echtholz-Parkettboden
- 1 x PKW-Außenstellplatz direkt vor der Hauseingangstüre
- lichtdurchflutetes Treppenhaus
- 1 x Kellerabteil
- überdachtes Carport zum Abstellen von Fahrrädern
- überdachtes Mülltonnenhäuschen
- zuverlässiger, ortsansässiger Hausmeisterservice
- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Wohnung nicht möbliert, außer Einbauküche gegen Ablösezahlung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

1.220,00 € mtl. Kaltmiete

+200,00 € mtl. Betriebskostenvorauszahlungen

=1.420,00 € mtl. Warmmiete

Haustiere: 1 - 2 Katzen erlaubt (jedoch kein Katzennetz), Hunde nach Absprache

Voraussetzungen für die Anmietung:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Mieterselbstauskunft
- festes Anstellungsverhältnis / festes Einkommen
- die letzten 3 Gehaltsabrechnungen (August + September + Oktober 2024)
- aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 4 Wochen) ohne negative Einträge

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme:

CK Immobilienmanagement

Ansprechpartnerin: Frau Carolin Kaiser

Email: vermietung@ck-immobilienmanagement.com

Bitte senden Sie uns ausschließlich per Email / Nachricht Ihre Anfrage.

Herzlichen Dank!

Lage

Der Markt Ergoldsbach liegt im niederbayerischen Landkreis Landshut und ist ca. 20 Autominuten (ca. 25 km) von Landshut, ca. 30 Autominuten (ca. 45 km) von Regensburg und ca. 40 Autominuten (ca. 40 km) von Straubing entfernt.

Ergoldsbach verfügt über Schulen, Kindergärten, Kitas, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Ergoldsbach ist sowohl landschaftlich als auch durch seine optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung ein sehr lebenswürdiger Ort zum Leben und arbeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer

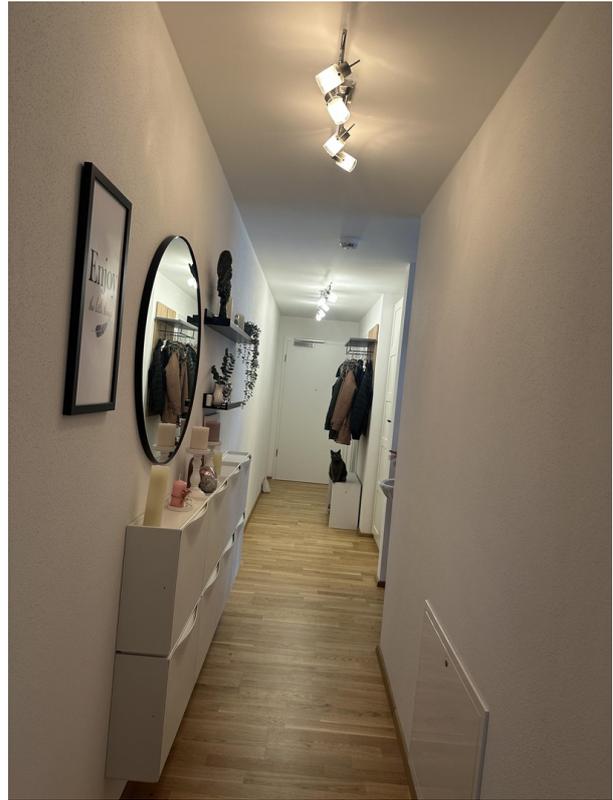


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Arbeitszimmer / Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Schlafzimmer 1



Gäste-WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Kellerabteile

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Carport für Fahrräder

Exposé - Galerie



Mülltonnenhäuschen

Exposé - Grundrisse

Wohnung 4: Obergeschoss, 4-Zimmer, Wohnfläche ca. 108 m²



Wohnung 4, Obergeschoss	
Wohnen/Essen/Kochen	31,33 m ²
Garderobe/Flur	14,34 m ²
Schlafen	14,14 m ²
Kind	10,79 m ²
Büro	13,66 m ²
Bad	10,63 m ²
WC	2,64 m ²
Abstellraum	3,12 m ²
Balkon 15,42 m ² zu 0,5	7,71 m ²
Wohnfläche	108,36 m²
Nutzfläche	116,07 m²



1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Seite 1
2. Energieausweis Seite 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.08.2022

Registriernummer: BY-2022-004189168

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Luisenweg 6 84061 Ergoldsbach		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ²	2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A ₄₄)	1.157,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung und Brauchwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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 dem GEG, 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 beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energietechnik Treidl
Armin Treidl - Kaminkühnermeister
Eichenstraße 25
84032 Landshut

Unterschrift des Ausstellers

Treidl
Energietechnik
Eichenstraße 25 - 84032 Landshut
Telefon: 0971-974 74 874
E-Mail: info@treidl.de

Ausstellungsdatum 10.08.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen: Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

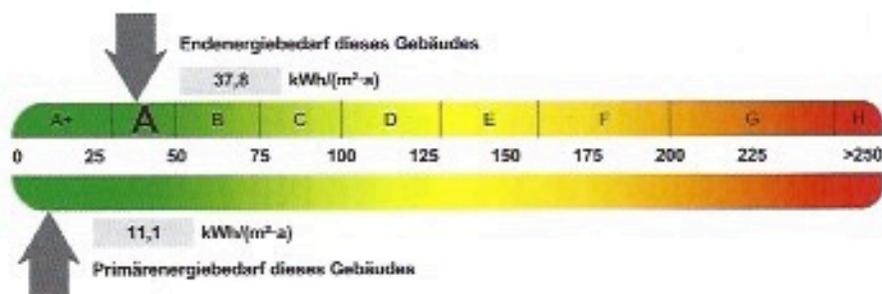
Registriernummer:

BY-2022-004189168

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemM GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 11,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,20 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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 18590
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Verweibungen nach § 50 Absatz 4 GlzC

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

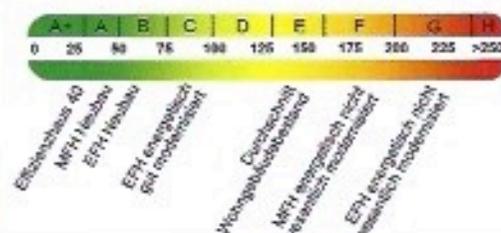
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Freie Biomasse	77,4 %	154,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	22,6 %	45,1 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Endenergie ⁴



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. Daraus gewonnenen Bedarfswerte 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 EPH: Effizienzhaus, MFT: Mehrfamilienhaus