

Exposé

Wohnung in Regensburg

4-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-326706**

Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Albert Fischer

Görresstr. 13
93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines 12 Parteienhauses. Sie wurde vom Baujahr an vom gleichen Eigentümer bewohnt und dementsprechend ist der Zustand gepflegt. Je nach Anspruch kann die Wohnung mit wenigen Mitteln bezogen werden, aber auch eine größere Sanierung könnte in Betracht gezogen werden. Natürlich ist die Wohnung auch WG-fähig, die Uni befindet sich 5 Fahrminuten entfernt. Der Grundriss ist sehr praktisch gehalten, besonders für Familien mit Kindern. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude. Ein eigener PKW-Stellplatz unmittelbar vor dem Haus ist im Preis inbegriffen. Ein ca. 10 qm großer trockener Keller gehört zur Wohnung. Im Keller befindet sich auch ein von außen zugängiger Fahrradraum und Wäschetrocknräume.

Ausstattung

In der Wohnung sind bereits einmal die Fenster als 2-fach verglaste Kunststofffenster getauscht worden, auch die Heizkörper wurden erneuert. WC, Bad, Küche, Korridor und Essdiele sind gefliest, das Wohnzimmer ist mit Parkett versehen. Die Teppichböden in den Schlafräumen müssen entfernt werden. Es steht noch die voll funktionsfähige Küche, der Badeinbauschrank und der mit riesigem Stauraum versehene Einbauschrank im Korridor. Das Warmwasser wird mit einem Elektroboiler im Bad, bzw. mit einem Niederdruckkessel in der Küche erzeugt. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung, die in einem Nebengebäude betrieben wird.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Gebäude befindet sich in ruhiger Lage abseits vielbefahrener Durchgangsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar. Von der Wohnung aus bietet sich ein unverbaubarer Blick über die ganze Stadt. Verwaltet werden die Eigentumswohnungen von der Stadtbau Regensburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Balkon

Exposé - Galerie



Korridor vom Eingang aus



Korridor von der Essdiele aus



Essdiele

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Speise



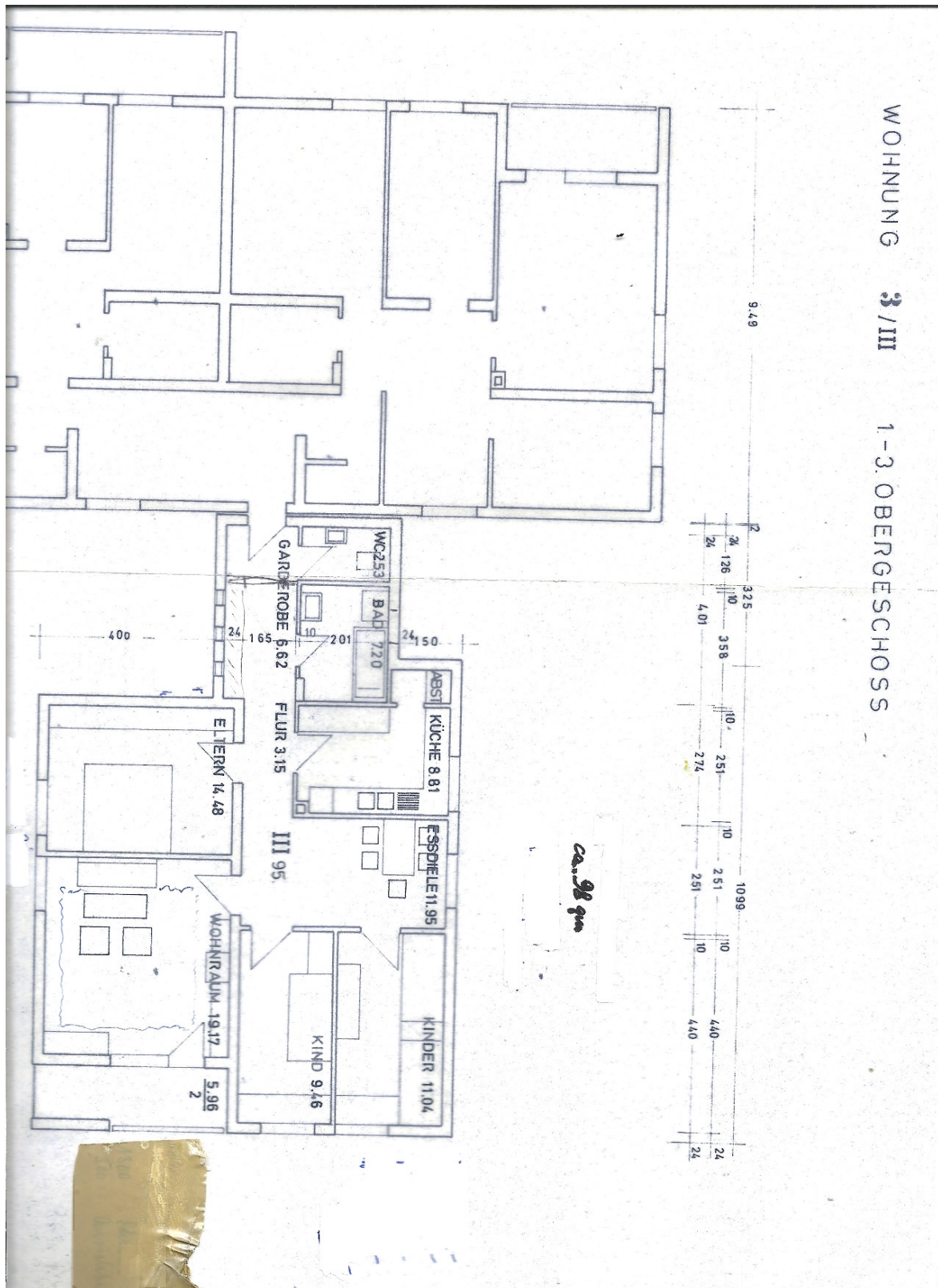
WC

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

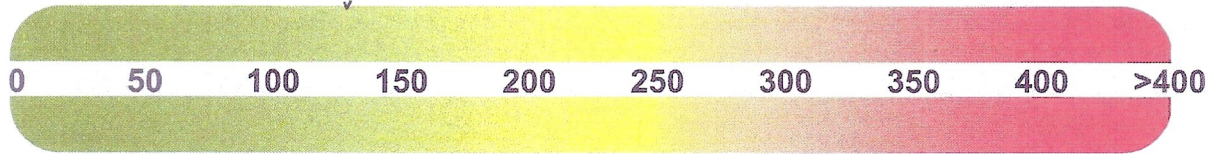
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

123 kWh/(m²·a)



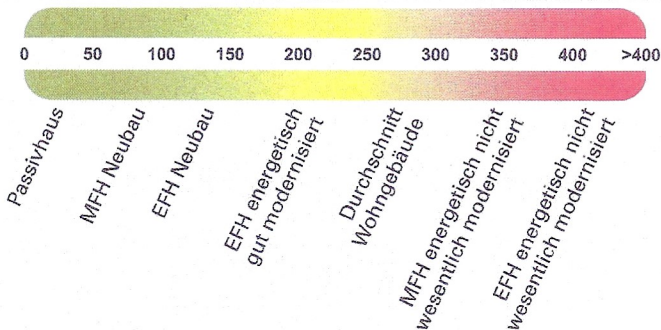
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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	382400		0.97	130.76		130.76
Erdgas L	01/05	12/05	299553		0.94	99.26		99.26
Erdgas L	01/06	12/06	405122		0.98	139.96		139.96
Durchschnitt								123.33

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 ($A_{n,sp}$) 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
5179