

Exposé

Wohnung in Regensburg

Eigentumswohnung am Oberen Wöhrd in Regensburg



Objekt-Nr. OM-328108

Wohnung

Verkauf: **365.350 €**

Ansprechpartner:
Juliane Ried

Lieblstr. 55
93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2001 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 55,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Hausgeld mtl. | 247 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Regensburg, direkt zwischen dem Dultplatz und der Altstadt.

Die neuwertige Wohnung im Stadtteil Oberer Wöhrd wurde erst 2011 bezugsfertig gestellt.

Das Gebäude wurde 2001 errichtet und befindet sich im 2. Obergeschoss.

Durch zwei getrennte Zimmer wäre die Wohnung auch als WG geeignet.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Abstellraum, einer Nische für die Garderobe sowie einem Badezimmer.

Die Wohnfläche beträgt 55 qm.

Im Kellergeschoss befindet sich ein dazugehöriger Kelleranteil für die Wohnung.

Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick

Neuwertige Wohnung, die erstmals 2011 bezugsfertig wurde

Einbauküche mit Geschirrspülmaschine

Badezimmer mit Badewanne

Abstellraum

Solide Vermietung

Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.680 Euro

Waschmaschinenanschluss und Trockner im Badezimmer

Gepflegtes Anwesen

Parkplätze direkt am Haus

Gartenmitbenutzung

Aufzug

Fliesen- und Laminatböden

Ruhige Wohnung in zentraler Lage

Kellerabteil

Keine Maklergebühr

Glasfaseranschluss

Fußboden

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung

Gartenmitbenutzung, Kelleranteil, Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkaufspreis ist verhandelbar.

Lage

Einst blühende Handelsmetropole und politisches Zentrum des Heiligen Römischen Reiches, gilt Regensburg heute deutschlandweit als am besten erhaltene mittelalterliche Großstadt.

Die Eigentumswohnung befindet sich am Ende einer Sackgasse in ruhiger Lage im Stadtteil Oberer Wöhrd direkt zwischen Dultplatz und Altstadt.

Regensburg ist als UNESCO Weltkulturerbestadt stets gefragt im Bereich des Wohnraumangebots.

Regensburg liegt verkehrstechnisch günstig direkt am Kreuz der BAB A3 zwischen Nürnberg und

Passau sowie der BAB A93.

Infrastruktur

Die historische Altstadt von Regensburg ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Alle Geschäfte und Behörden, Notare, Grundschulen, Mittelschulen, Gymnasien, Lebensmittelmärkte

sowie Getränkediscounter sind in Regensburg vorhanden.

Das medizinische Angebot wird durch Hausärzte, Zahnärzte, allen weiteren Facharzttrichtungen,

Apotheken sowie mehreren Krankenhäuser abgedeckt.

Regensburg verfügt außerdem über eine Universität und Fachhochschule.

Einen gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr mit ICE Anbindung kann Regensburg ebenso vorweisen.

Auch kulturell hat Regensburg mit Theater, Kabarett, den jährlich stattfindenden Schlossfestspielen

von Fürstin Gloria von Thurn und Taxis sowie zahlreichen Museen und Vereinen einiges zu bieten.

Auch kulinarisch sind in der historischen Altstadt keine Grenzen gesetzt durch ein breites Angebot

an Restaurants.

Viele Kinos, Clubs und Bars haben auch für jeden Freizeitgänger das passende Angebot parat.

Zahlreiche Möglichkeiten an Sportaktivitäten direkt vor der Haustür machen die Eigentumswohnung

so lebens- und liebenswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

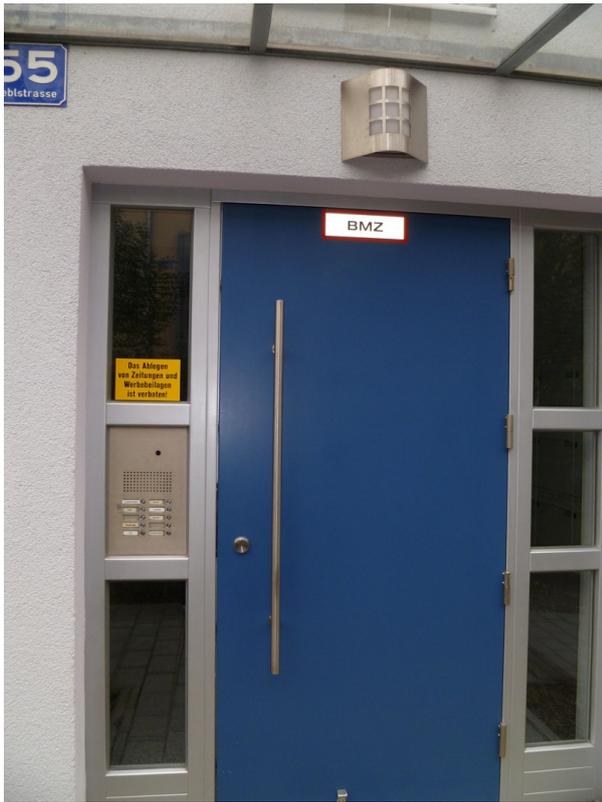
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013



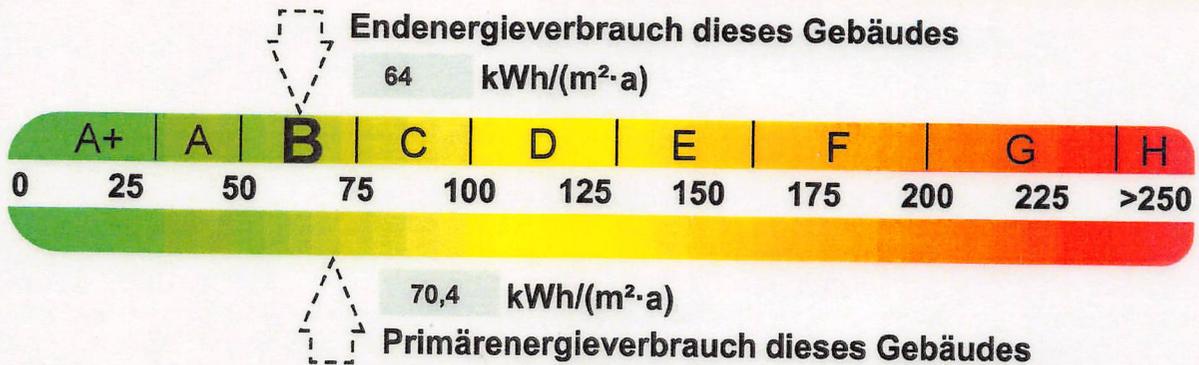
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

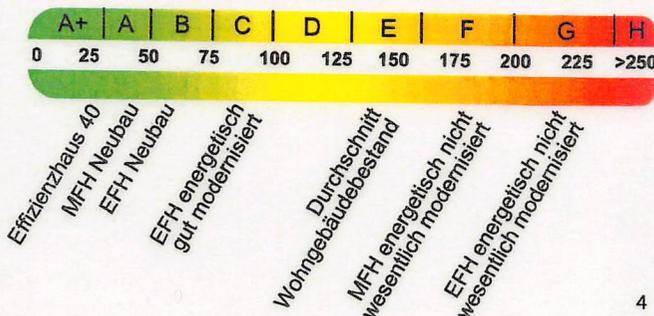
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

64 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Erdgas H | 1,1 | 103285 | 51686 | 51599 | 1.15 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Erdgas H | 1,1 | 115764 | 51686 | 64078 | 1.03 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas H | 1,1 | 80689 | 51828 | 28861 | 1.04 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Registriernummer ²

BY-2019-002744228

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gültig bis: 13.06.2029

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| Gebäudetyp | freistehendes Mehrfamilienhaus | | Gebäudefoto (freiwillig) |
| Adresse | 93059 Regensburg, Lieblstraße 51-53 | | |
| Gebäudeteil | | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2001 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 2017 | | |
| Anzahl Wohnungen | 18 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1615 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Erdgas H | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Kolonnadenstr. 22
04109 Leipzig

13.06.2019
Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der 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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation