

4 Zimmer Eigentumswohnung mit Garten und Doppelgarage in Dingolfing



Baujahr 1985

Wohnfläche ca. 155m²

Grundstück ca. 420m²

Doppelgarage

Energieausweis nach Bedarf E 146,92 kWh (m²-a)

Wärmeerzeuger Erdgas, Bj. Wärmeerzeuger 2022

Kaufpreis: 395 000€

Zzgl. 3,00% Käuferprovision

Ansprechpartner:

Rudolf Ostermaier

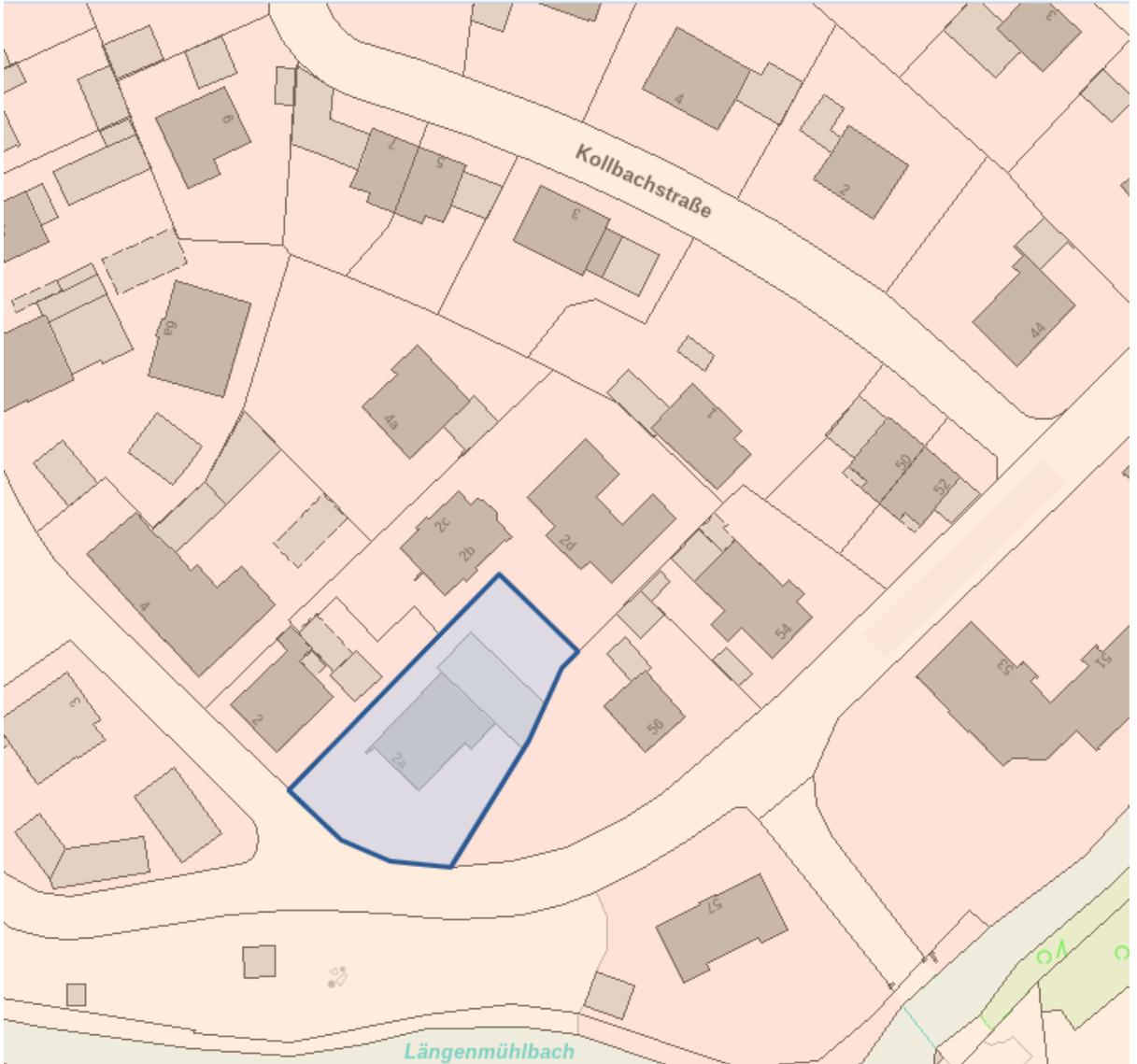
Tel. 0170-7320357

E-Mail: immo.ostermaier@gmail.com

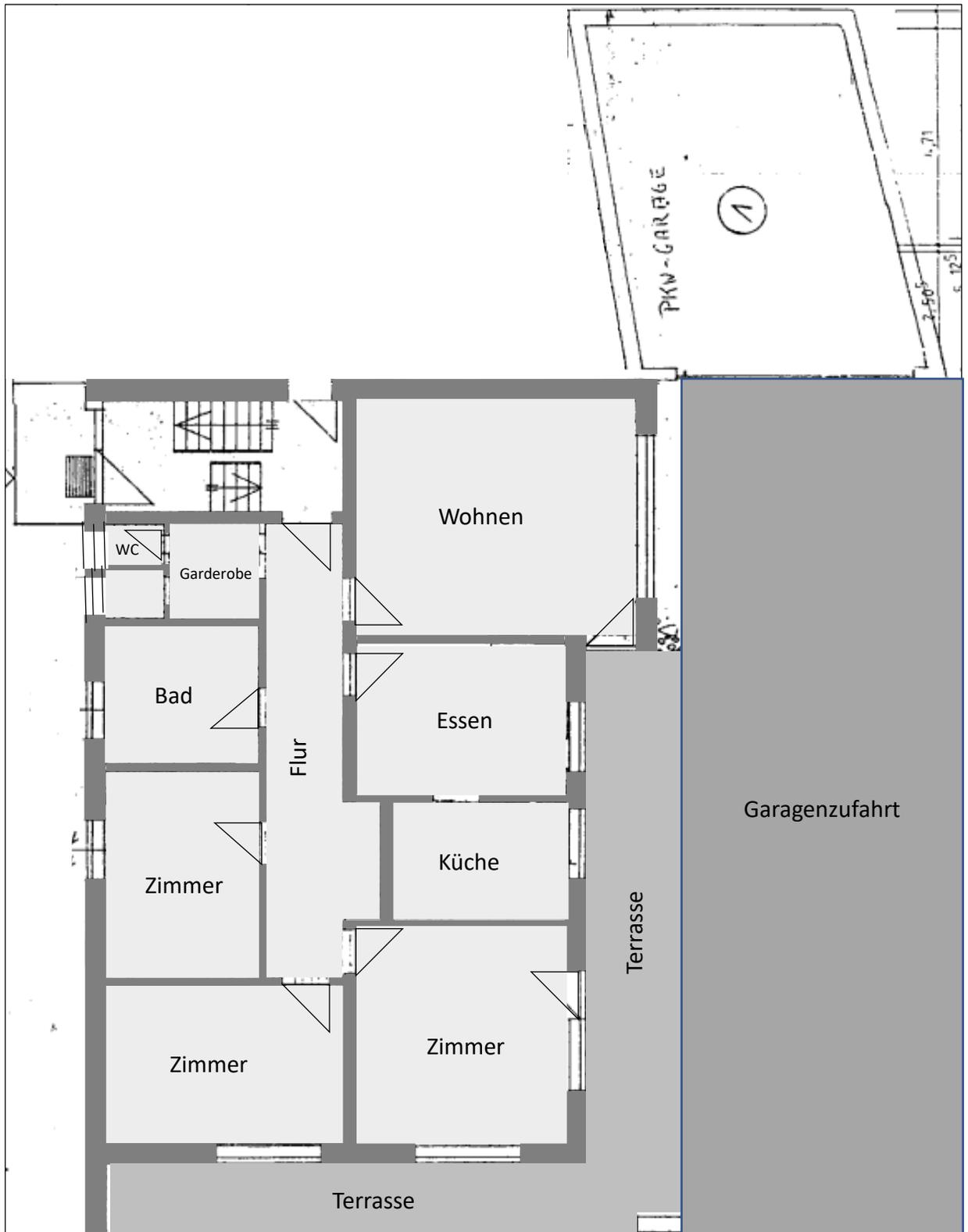
Objektdaten

Baujahr:	1985
Wohnfläche/ Stockwerk:	ca.155m ² Erdgeschosswohnung
Objektbeschreibung:	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss, hat einen sehr schönen Garten mit Terrasse und eine Doppelgarage. Sie zeichnet sich durch eine gelungene Aufteilung und helle Räume aus. Es gibt drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer eine Küche mit einen sehr schönen Essbereich, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Waschraum und zwei Kellerräume.
Ausstattung:	In der Küche befindet sich eine Einbauküche. Im Flur sorgt ein großer Einbauschränk für Stauraum. Küche, Essbereich, Bad, WC, Waschraum und Flur sind gefliest. In den übrigen Wohnräumen befinden sich Laminatböden. Die Doppelgarage hat ein Rolltor.
Garage:	Ja (Doppelgarage)
Lage:	Ruhige Wohnlage zentrumsnah in Dingolfing; alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe;
Bezugsfrei:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	395000€
Hausgeld und Rücklage:	EUR 350€ als Vorauszahlung pro Monat
Maklercourtage:	3,00% inkl. ges. MwSt. der Kaufpreissumme. Zahlbar nach der notariellen Beurkundung, innerhalb 14 Tagen nach Rechnungsstellung.
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis: Energiebedarf des Gebäudes E:146,92 kwh (m ² *a)
Heizung:	Gasheizung (11/2022 erneuert)
Angabenvorbehalt:	Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haften lediglich für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.
Besichtigung:	Nach vorheriger Terminvereinbarung mit uns möglich. Ihr Ansprechpartner: Rudolf Ostermaier, Tel.: 01707320357
Sonstiges:	

Lageplan



Grundriss Wohnung



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2023-004376447
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

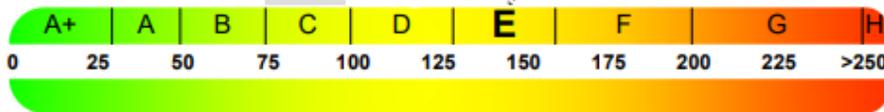
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,07 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

146,92 kWh/(m²a)



163,38 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 163,38 kWh/(m²a) Anforderungswert 77,12 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

Ist-Wert 0,68 W/(m²K) Anforderungswert 0,50 W/(m²K)

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 § 31 GEG (*Modellgebäudeverfahren*)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,92

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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.

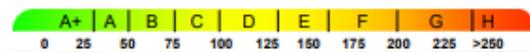
- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH/Neubau
EFH/Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
Durchschnitt
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Fotogalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Fotogalerie



Garderobe, WC



Flur



Flur



Zimmer 1

Fotogalerie



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3

Fotogalerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Fotogalerie



Küche



Küche/Essbereich



Küche/Essbereich



Küche/Essbereich

Fotogalerie



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Angabenvorbehalt

Das Exposee wurde von uns mit Sorgfalt zusammengestellt und entspricht den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie dem Bauzustand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Exposees. Die einzelnen Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus Sicht des einzelnen Kaufinteressenten können sich Chancen und Risiken ergeben, durch eine persönliche Situation bedingt und somit nicht vom Ersteller des Exposees zu erfassen sind. Aus diesem Grund wird grundsätzlich das persönliche Gespräch mit dem Exposee Herausgeber empfohlen.

Maßgeblich für den Erwerb der Immobilie ist allein das Exposee. Kein Dritter ist befugt abweichende Angaben zu machen. Angaben, die vom Exposé abweichen, bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch den Exposé Herausgeber. Nur dann sind sie verbindlich. In Bezug auf unrichtige oder unvollständige Angaben im Exposee haften die gegenwärtigen oder zukünftigen Vertragspartner nur, wenn der Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gilt das Gleiche. Eventuelle Schadensersatzansprüche aufgrund unrichtigen oder unvollständigen Prospektangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Erwerb eines Objektes oder einer Gewerbeeinheit. Unsere Angebote sind freibleibend, unverbindlich und nur für den Empfänger bestimmt. Der Inhalt unserer schriftlichen Angebote ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit aller Angebotsangaben und für die Verfügbarkeit des Objekts zum Zeitpunkt des Zuganges kann nicht übernommen werden. Alle dem Empfänger überlassenen Unterlagen sind uns vom Eigentümer oder einer von ihm beauftragten Person in dieser Form überlassen worden. Diese Offerte ist von diesen Personen als wahre, richtige und gültige Angebotsgrundlage genehmigt worden. Eine Haftung durch uns ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Käufer-/Mieterprovision

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Interessent von dem Angebot Gebrauch macht, also mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, eines Miet- oder Pachtvertrages. Die Maklergebühr ist, soweit vereinbart, immer mit Abschluss des Vertrages fällig und verdient, auch wenn er aus Gründen, welche wir nicht zu vertreten haben, später nicht durchgeführt oder aufgehoben wird. Unsere Anwesenheit beim Vertragsabschluss ist dafür nicht erforderlich.

Die Provisionspflicht entsteht beim Angebotsempfänger auch, wenn seine Familienangehörigen oder Dritte, die durch ihn Kenntnis vom Angebot erhalten haben, von unseren Angeboten mittelbar oder unmittelbar Gebrauch machen. Unsere Angebote erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Empfänger das angebotene Objekt selbst erwerben will. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, auch an Vollmachts- oder Auftraggeber des Empfängers ist untersagt und macht diesen andernfalls schadenersatzpflichtig. Der Angebotsempfänger ist damit einverstanden, dass wir auch für seinen Vertragsgegner tätig sind. Sollte das Objekt dem Kaufinteressenten schon vorher als Angebotsobjekt bekannt sein, so verpflichtet er sich, es uns umgehend nach Zugang des Angebotes mitzuteilen.

Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen nicht wirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.