

Frontenhausen

Erdgeschosswohnung mit Gartenblick und Terrasse in ruhiger Lage

VP azonosító: 23185010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Áttekintés

VP azonosító	23185010
Hasznos lakótér	ca. 73 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1996
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	210.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.12.2033	Végso energiafogyasztás	81.02 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (SEG) vom 1. 28.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9066 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

81,02 kWh(m²a)

89,12 kWh(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 81,02 kWh(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Wohnfläche	Energieeffizienz ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.07.2018 - 30.06.2019	Erhalten	1,1	43248	7980	40388	1,0	
01.07.2019 - 30.06.2020	Erhalten	1,1	41335	7902	33733	1,0	
01.07.2020 - 30.06.2021	Erhalten	1,1	51305	7101	44204	1,0	
01.07.2021 - 30.06.2022	Erhalten	1,1	41439	7041	34368	1,0	
01.07.2022 - 30.06.2023	Erhalten	1,1	42098	8059	35539	1,0	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

A+ A B B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energieeffizienzklasse

Endenergieverbrauch (kWh/m²a)

CO₂-Emissionen (kg CO₂-Äq./m²a)

Ökobilanz

Mit Energieeffizienzklasse

Ökobilanz

Die modelliert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkosten in Gebäuden bereitgestellt wird.

Sollten Energieverbrauchswerte mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes würde insbesondere wegen des Witterungsflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom ermittelten Energieverbrauch abweichen.

¹ Heiße Fußböde 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leuchtzeichnungs-, Wärmepumpe- oder Kühlpumpschale in With

³ FTE: Effizienzklasse, MFR: Marktfortschritt

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Az elso benyomás

Diese Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1996 bietet auf ca. 73 m² eine durchdachte Raumaufteilung und eine Reihe von praktischen Ausstattungsmerkmalen, die einen optimalen Wohnkomfort gewährleisten. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in die zentrale Diele, welche alle Räumlichkeiten geschickt miteinander verbindet. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Organisation im Alltag erleichtert. Das großzügige Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier hat man direkten Zugang zur Terrasse, die als erweiterter Wohnraum an schönen Tagen genutzt werden kann. Der Zugang zum gemeinschaftlichen Garten ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Platz, um auch für Gäste zu kochen. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Es verspricht erholsamen Schlaf in angenehmer Atmosphäre. Das Badezimmer ist zusätzlich zur Dusche mit einer Badewanne ausgestattet, die für entspannende Momente sorgt. Ein zusätzliches Gäste-WC steigert den Komfort für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet daher eine attraktive Option sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der 2017 modernisierte Wärmeerzeuger, der energieeffizientes Heizen gewährleistet. Die Immobilie verfügt über einen separaten Kelleranteil, der weiteren Stauraum schafft. Ein Stellplatz ist direkt am Haus verfügbar. Diese Wohnung verspricht ein durchdachtes, angenehmes Wohnambiente in Kombination mit praktischen Ausstattungsmerkmalen. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, ruhigen Wohngegend.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, um Ihnen einen persönlichen Eindruck dieser attraktiven Immobilie zu verschaffen.

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Részletes felszereltség

- * Baujahr 1996
- * gut erhalten und solide gebaut
- * ca. 73 m² mit durchdachter Raumaufteilung.
- * Zentrale Diele
- * Praktischer Abstellraum
- * Großzügiges Wohnzimmer
- * Direkter Zugang zur Terrasse
- * Zugang zum gemeinschaftlichen Garten
- * Funktional geschnittene Küche
- * Geräumiges Schlafzimmer
- * Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * 2017 modernisierter Wärmepumpe
- * Kelleranteil für weiteren Stauraum.
- * Stellplatz direkt am Haus

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Minden a helyszínról

Frontenhausen ist eine idyllische Marktgemeinde im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und zeichnet sich durch ihre charmante, ländliche Atmosphäre und dennoch hervorragende Infrastruktur aus. Diese ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Dingolfing und Landshut, was Frontenhausen als Wohnort besonders attraktiv macht. Die Nähe zu großen Arbeitgebern in der Region, eröffnet gute Jobchancen und trägt zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei.

Das umliegende Vilstal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Die Ortsmitte ist geprägt vom neuen Marktplatz mit der goldenen Marienstatue aus dem 19. Jahrhundert, Marienbrunnen und der Pfarrkirche St. Jakob.

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.12.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 81.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com