Frontenhausen

Erdgeschosswohnung mit Gartenblick und Terrasse in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23185010

PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m^2 • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23185010
Superficie netta	ca. 73 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.12.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	81.02 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

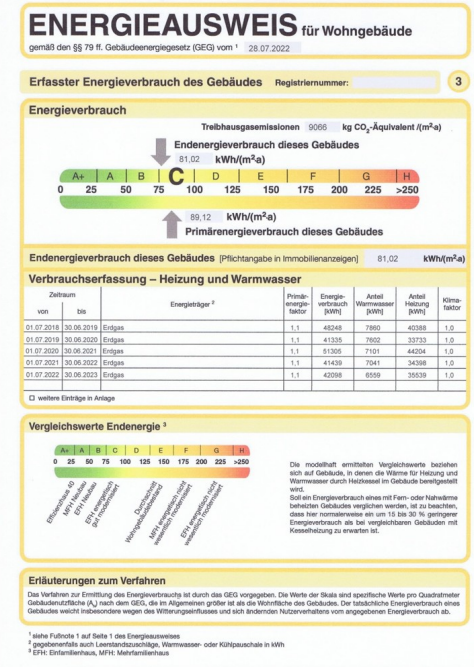
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

La proprietà



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 28.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9066 kg CO_2-Äquivalent /(m^2a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 81,02 kWh/(m^2a)

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H

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

89,12 kWh/(m^2a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 81,02 kWh/(m^2a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.07.2018	30.06.2019	Erdgas	1,1	48248	7860	40388	1,0
01.07.2019	30.06.2020	Erdgas	1,1	41335	7602	33733	1,0
01.07.2020	30.06.2021	Erdgas	1,1	51305	7101	44204	1,0
01.07.2021	30.06.2022	Erdgas	1,1	41439	7041	34398	1,0
01.07.2022	30.06.2023	Erdgas	1,1	42098	6559	35539	1,0

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht modernisiert | EFH energetisch nicht modernisiert

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Una prima impressione

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. Die derzeitige monatliche Miete beträgt 475 Euro zzgl. 120 Euro Nebenkosten.
Rücklagen sind ca. 10.800 EUR vorhanden (Stand 30.06.2023).
Die Eigentümergemeinschaft verwaltet sich selbst, weshalb keine externen Kosten für eine externe Verwaltung anfallen.

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.

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Dettagli dei servizi

* 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 Wärmeerzeuger
* Kelleranteil für weiteren Stauraum.
* Stellplatz direkt am Haus

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 23185010 - 84160 Frontenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com