

Frontenhausen

# Sonnige lichtdurchflutete Terrassenwohnung

????????? ??????????: 23185010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 210.000 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ??? ??????

????????? ??????????	23185010	????? ???????	210.000 EUR
????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	???????	?????????, WC ?????????????, ??????
????? ?????????????	1996		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	31.12.2033	??????????????	
??????????????????		???????	81.02 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	C
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ?????????



??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ????????



??????? ????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?? ?????????



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes  kWh/m²a 3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 9096 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 81,02 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 89,12 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 81,02 kWh/(m²a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.07.2018	30.06.2019	Endgas	1,1	48248	7860	40388	1,0
01.07.2019	30.06.2020	Endgas	1,1	41335	7602	33733	1,0
01.07.2020	30.06.2021	Endgas	1,1	91305	7101	44204	1,0
01.07.2021	30.06.2022	Endgas	1,1	41439	7041	34398	1,0
01.07.2022	30.06.2023	Endgas	1,1	42098	6559	35539	1,0

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die monatlich ermittelten Vergleichswerte bestehen sich auf Gebäuden, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Hochdruck in Gebäuden bereitgestellt wird. Sollten Energieverbräuche eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % 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 Strahl- und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kJ nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Lernenergieausweise, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
 1 kWh = 1000 kcal = 3,6 MJ; 1 MWh = 1000 kWh

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

??? ?????? ???????????

Die schöne hell geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im schönen Frontenhausen. Des Weiteren ist ein Gemeinschaftsgarten vorhanden, der zum Sonnenbad einlädt. Die lichtdurchflutete Wohnung ist derzeit vermietet und somit sicherlich nicht nur für Eigennutzer sondern auch für Kapitalanleger interessant. Vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst einen Eindruck der schönen gepflegten Wohnung. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

???????????????? ???? ??????????

- Diele
- Abstellraum
- Badezimmer
- Gäste WC
- Schlafzimmer
- Küche
- Wohnraum
- Terrasse
- Gemeinschaftsgarten
- Stellplatz
- Kelleranteil

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

??? ??? ??? ???????????

Der Markt Frontenhausen liegt reizvoll im landschaftlich schönen Vilstal im Landkreis Dingolfing-Landau mit seinen ca. 5000 Einwohnern. In Frontenhausen haben Sie die Wahl der Qual mit über 50 Vereinen - Freizeitaktivitäten werden hier groß geschrieben. Die Ortsmitte ist geprägt vom neuen Marktplatz mit der goldenen Marienstatue aus dem 19. Jahrhundert, Marienbrunnen und der Pfarrkirche St. Jakob. Im direkten Umkreis befinden sich namhafte Arbeitgeber und Unternehmen wie die BMW AG in Dingolfing.

??????? ???????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 81.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 23185010 - 84160 Frontenhausen

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Freising  
E-Mail: freising@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)