

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Buch am Buchrain

### Selbstentworfenes Handwerker-Doppelhaus mit Charme für große Leute.



Objekt-Nr. **OM-296613**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:  
Glaevecke, Oliver  
Telefon: 08124 9078996

85656 Buch am Buchrain  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2006                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 323,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 123,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3                 |
| Energieträger     | Holzpellets           | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diesem Haus wurde das Wissen aus zwei Handwerks-Gewerken und einer Immobilien-Verwaltung eingebracht, sodass der Baukörper möglichst einfach und ohne die bekannten Sorgenbringer ausgeführt wurde. Die Kellerwände sind wasserdicht als weiße Wanne und der untere ins Erdreich gebaute Teil der Garage besteht aus wasserdichtem Beton.

Es wurde auf gute Wohnbarkeit, ein freundliches Ambiente sowie gesundes Raumklima geachtet. Die OG-Decken-Höhe beträgt 3,12 m.

Die Doppelhaushälften sind getrennte Baukörper und die Terrassen liegen nicht nebeneinander, sodass -trotz der Siedlungslage- ein hohes Maß an Privatsphäre besteht.

Es wurden bodentiefe Fenster verbaut, die viel Licht ins Haus bringen. Im Sommer kann das Haus mit -im Jahr 2024- nachgerüsteten elektrischen Rollläden beschattet werden und bleibt innen angenehm kühl. Diese können mit den einschlägigen Systemen und Apps mit oder ohne Cloud bedient werden.

Der Terrassenbelag ist in beige gewählt, um das mediterrane Flair zu unterstützen und die Terrasse auch bei voller Sonneneinstrahlung ohne Step-Tanz-Einlage oder verbrannter Fußsohlen nutzen zu können.

Eine Markise ergänzt die Beschattung und schafft Gemütlichkeit.

Die gewählten Materialien sind mittel bis hochwertig und das Haus wurde im Laufe der Zeit in Schuss gehalten und teilweise modernisiert.

Von 2010 bis 2012 wurden die Außenanlagen aufgrund des Garagenbaus mit Gabione und Trockenmauer neu gestaltet und die drei Überdachungen erstellt.

Die solarthermische Anlage mit Heizungsregelung wurde 2015 ergänzt und die Küche wurde 2016 mit hochwertigen Siemens Geräten erneuert. Dabei wurde die Arbeitsplatte auf 1,02 Höhe angebracht, sodass auch ich (1,92) problemlos ohne Rückenschmerzen in der Küche arbeiten kann.

2021 wurde der Pumpensumpf mit einer Hebeanlage ausgestattet, um die unangenehme Wartung und Reinigung des Pumpensumpfes zu umgehen.

2024 wurden der Garagentor-Antrieb, die Thermostat-Kartusche der Brausearmatur und Verschleißteile der Heizung erneuert.

## Ausstattung

Buch hat ein besonderes Mikroklima, hier gibt es sehr wenige Mücken und die Regenfälle halten sich im Rahmen, deshalb gibt es hier auch eine bezahlbare Elementarschaden-Versicherung.

Im Haus:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- breite Treppe
- großzügiger Eingangsbereich
- guter Schallschutz
- Kabelkanal OG-EG hinter TV zur kabellosen Verlegung
- Einbruchshemmende Fenster-Beschläge und Haustür
- Kellergeschoß 2,25 hoch
- WC-Wasseranschluss nachträglich änderbar auf Regenwasser
- Solarspeicher mit Einbaumöglichkeit für Elektro-Heiz-Stab falls Photovoltaik eingebaut wird

- Fußboden und Terrasse höhengleich
- Küche mit XL-Schränken
- Induktionskochfeld mit dreiphasigem Anschluss
- Dampfgarer
- Backofen mit Pyrolyse und Auszug
- XL Geschirrspüler Studioline

Außenbereich:

- große Terrasse um die Ecke mit zwei Überdachungen
- Markise
- Zwei Regenwassersammler
- drei Obstbäume (Apfel, Zwetschge, Pfirsich)
- kleiner, pflegeleichter und idyllischer Garten mit guter Abschirmung zur Nachbarschaft
- Schöne Trockenmauer mit verschiedenen Bewohnern (Molche, Kröten, Frösche, Hummeln)
- kleiner Vorgarten, dadurch größerer Garten im Terrassenbereich
- Süd-Ausrichtung
- Solarbeleuchtung im Garten
- kleiner Brunnen

Kostenlos gibt es dazu:

- IR-Sauna
- Aufstellpool (2x4) mit Salz und Zubehör. Der Chlorinator ist leider defekt.
- Es verbleiben -nach Absprache- einige Schränke und Gartengeräte im Haus.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Landkreis Erding, im Ort Buch am Buchrain.

Dieser liegt etwas etwas höher als München und Umland, daher ergeben sich -je nach Wetterlage- beim Einfahren oder Verlassen des Orts in Richtung Autobahn wundervolle Ausblicke mit Sicht auf die gesamte Bergkette. Zu Silvester kann man bei klarer Sicht das ganze Spektakel in den umliegenden Orten bis nach München beobachten, wenn man an die richtige Stelle geht oder fährt.

Die Schulbusse starten direkt am Eingang zur Siedlung in verschiedene Richtungen und versorgen verschiedene Schulformen.

Ein Kindergarten mit Waldkindergarten findet sich fußläufig im Ort.

Fußläufig im Ort gibt es folgende alles Nötige für den täglichen Bedarf:

- Bäckerei
- italienisches Restaurant
- Fitnessstudio

- Friseur
- Pension
- Freie Tankstelle mit Steh-Café, Einkaufsmöglichkeit und Werkstatt
- Zwei Getränkemärkte
- Ein kleiner nah & gut

Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort

- Arzt
- Heilpraktiker
- Physiotherapie
- Tierarzt

Sowie

- Wellnessmassage
- Kosmetik
- Kirche
- Wertstoffsammelstelle

Für Sportler gibt es diverse Sportvereine

- Fußball
- Beach Volleyball
- Schützen
- Eisstockschießen
- Ski-Verein ...

und

- einen Dirt Park für Fahrräder

Der Wald ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet Ruhe und Erholung.

Bis zu 6 km Entfernung gibt es zwei Apotheken und weitere Restaurants, Ärzte, EDEKA Tankstellen und Autowasch-Möglichkeiten ...

Jede Menge Cafés, Restaurants, Schwimmbad, Kino, Krankenhaus, Fachärzte und alles Mögliche weitere wird in Erding geboten oder man fährt nach München.

Die Buslinien 505 und 5050 verkehren in der Nähe, allerdings sporadisch, sodass ein PKW angeraten ist.

Jetzt der inzwischen wohl notwendige Haftungsausschluss:

Die Immobilie und das gesamte Zubehör werden privat unter Haftungsausschluss für Sachmängel und Rechtsmängel verkauft.

Es gibt kleinere Mängel am Haus. Diese werden vertraglich festgehalten.

Es wäre schön, wenn eine Eigenauskunft der Schufa vorläge, dies würde die Ernsthaftigkeit unterstreichen.

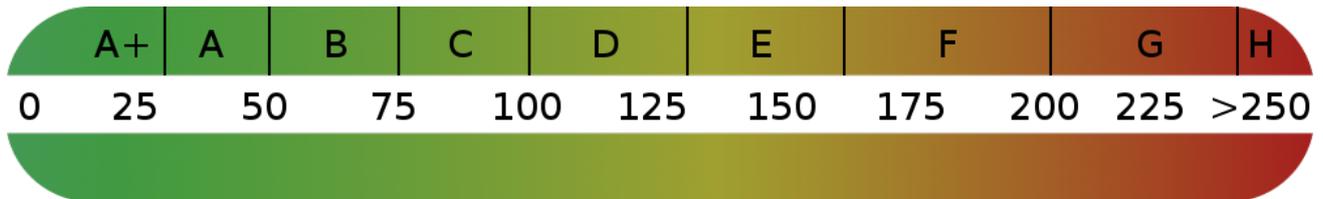
Ich bin zwischen 08:00 und 22:00 Uhr normalerweise gut Tel. zu erreichen, außerhalb dieser Zeit ist das Telefon aus.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



2024-03 Ansicht Strasse aus NO

# Exposé - Galerie



2024-03 Ansicht Strasse aus NW



2024-03 Garage

# Exposé - Galerie



2024-03 Garten aus SO



2024-03 Garten aus SW

# Exposé - Galerie



2024-03 Gerätehaus



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Garderobe



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Induktionskochfeld



Dampfgarer und Backofen

# Exposé - Galerie



Beleuchtung



von der Treppe aus

# Exposé - Galerie



die Essecke



die Essecke

# Exposé - Galerie



Couch



Couch

# Exposé - Galerie



in Richtung Essen

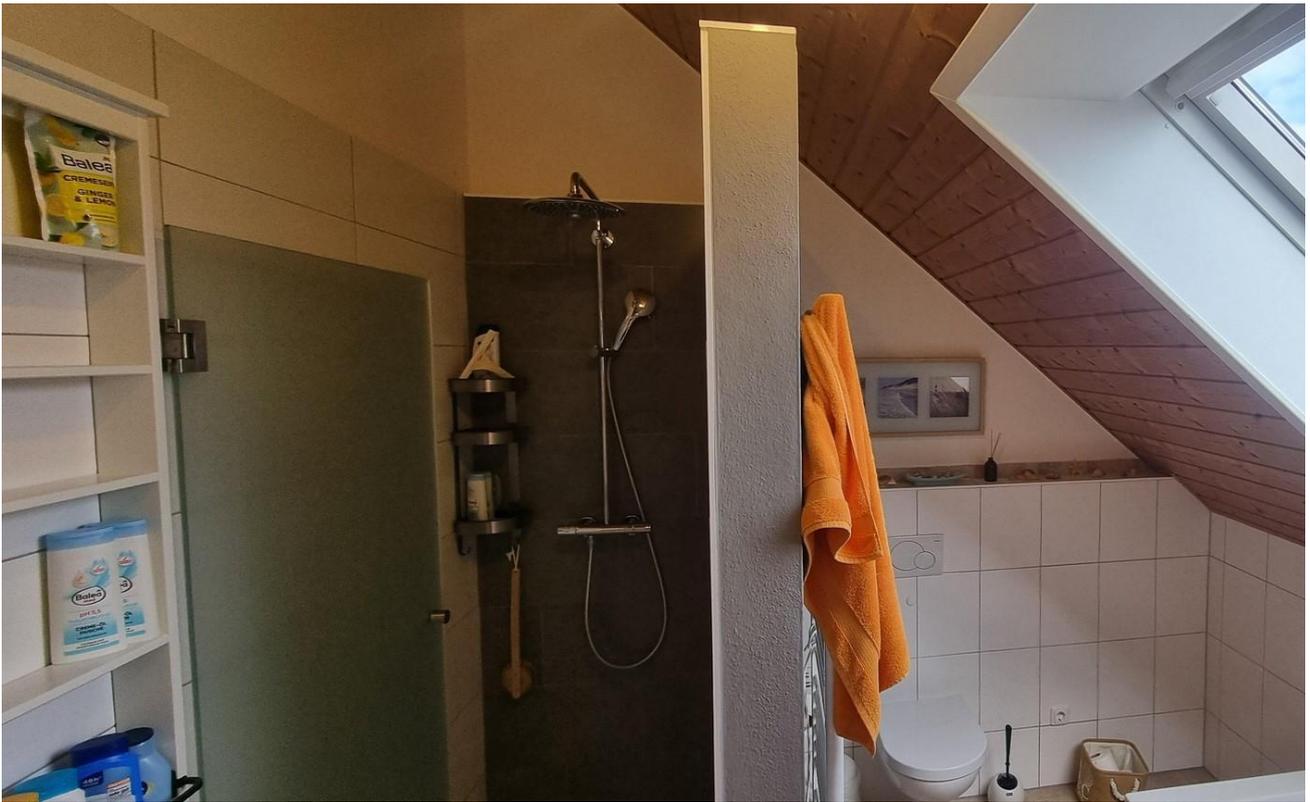


Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche



Bad vom WC aus

# Exposé - Galerie



Kind / Arbeitszimmer



Kind / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kind / Gästezimmer



Kind / Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur KG

# Exposé - Galerie



Flur KG



Heizung / Solar



Hobby / Sauna

# Exposé - Galerie



Waschen



gaaanz klein Skyline München

# Exposé - Galerie



Eindrücke beim Gassi gehen



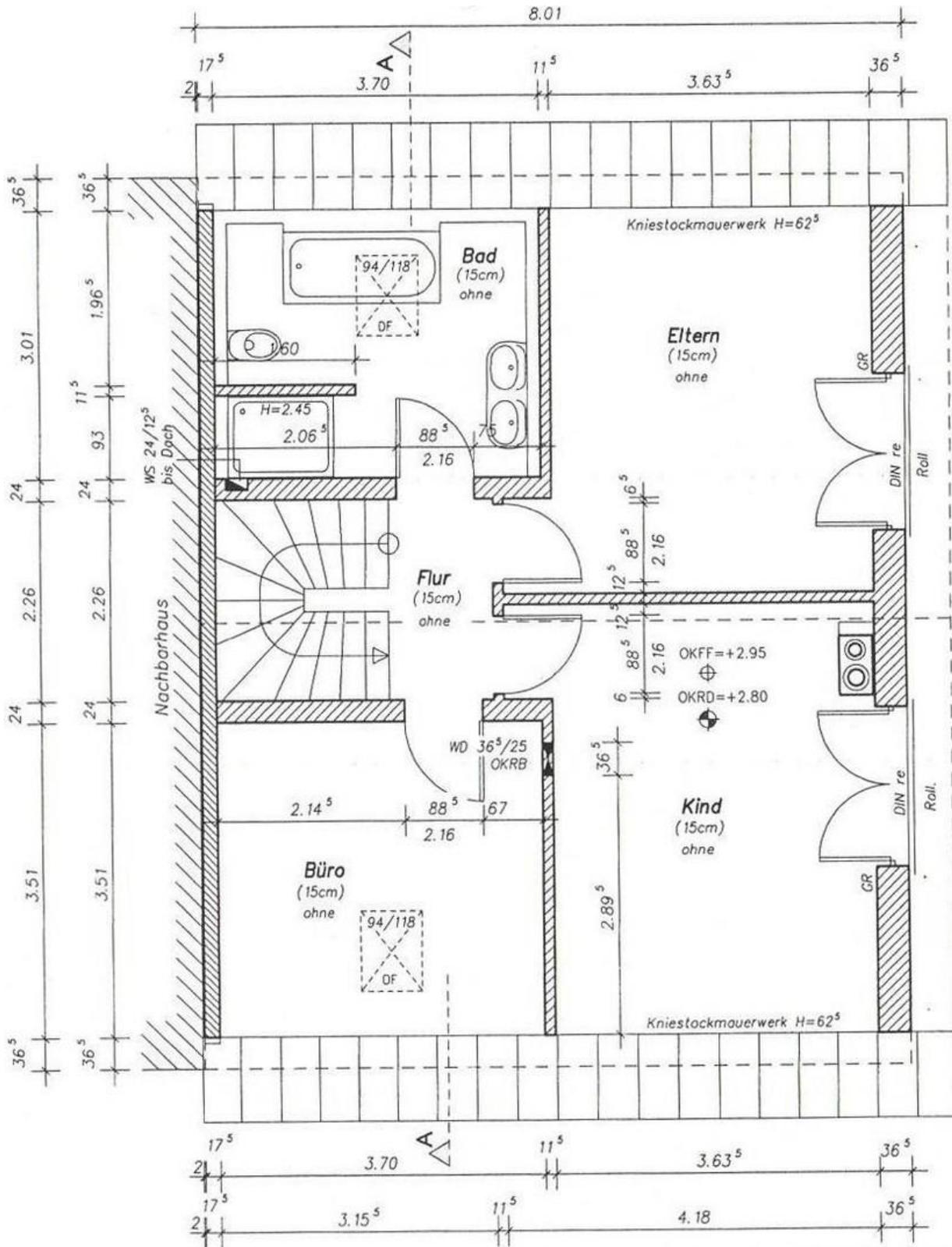
Eindrücke beim Gassi gehen

# Exposé - Galerie



Ein Mitbewohner

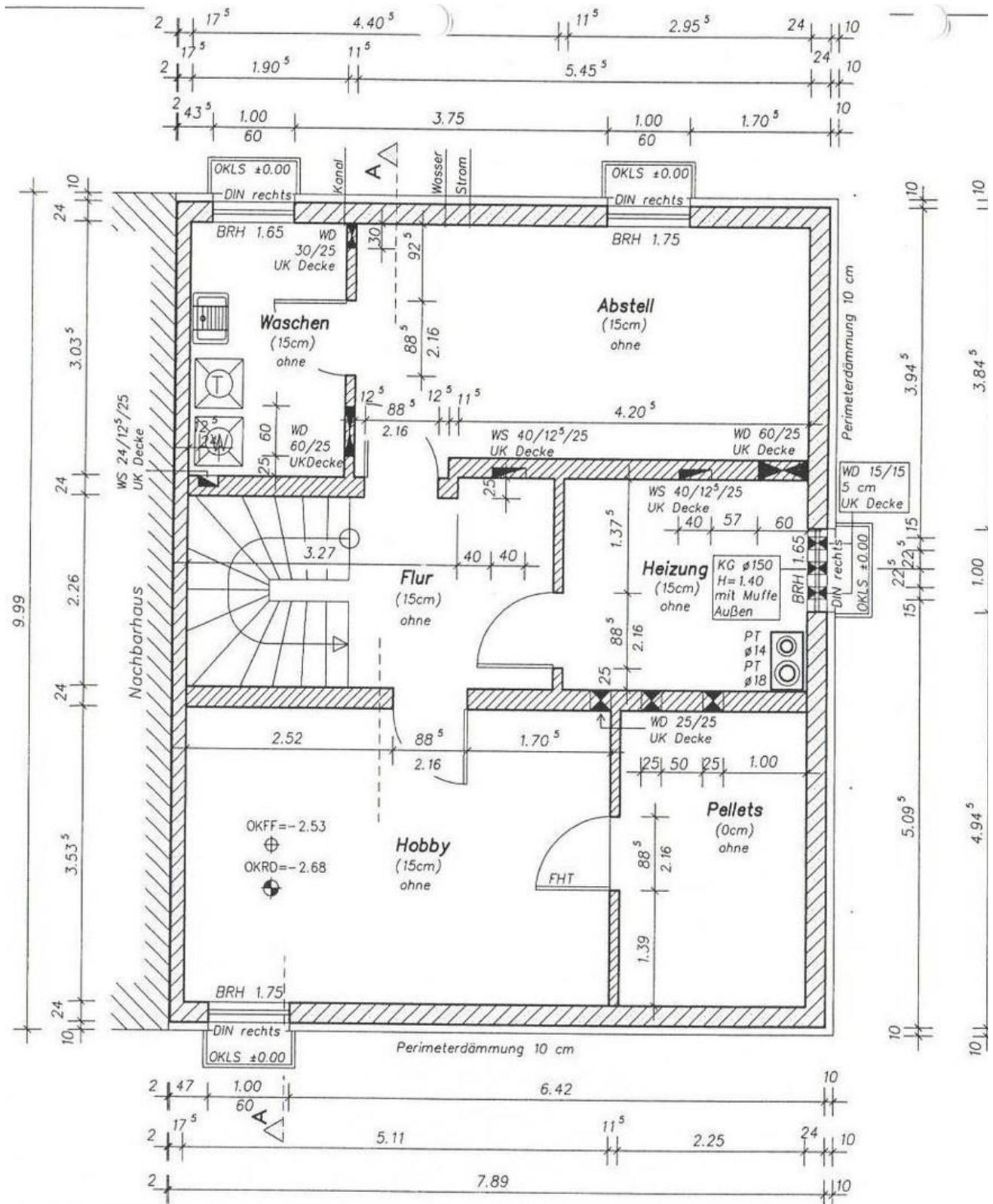
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

# Exposé - Anhänge

1. Energ.-Ausw. ohne pers. Daten

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

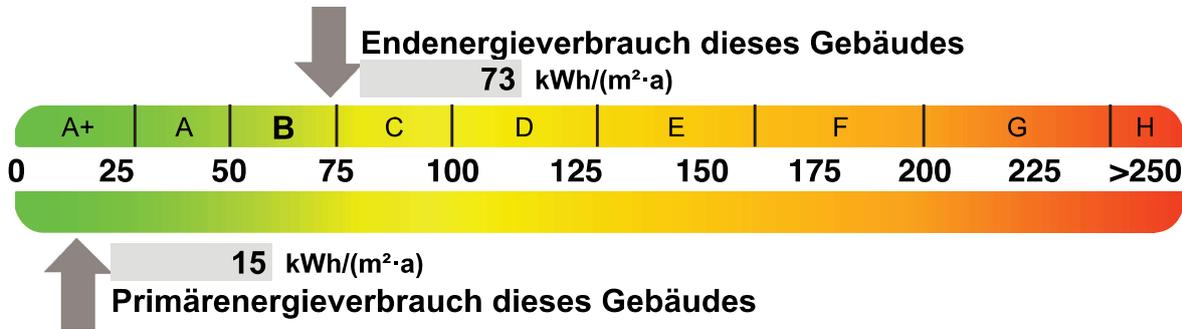
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005037380

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 1,47 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

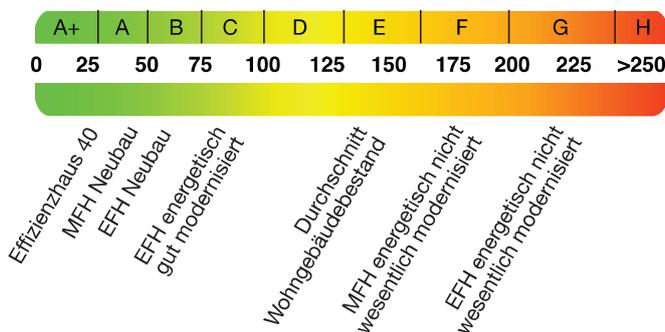
73 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energiever-brauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                            |                       |                         |                         |                      |              |
| 01.09.2020 | 31.08.2021 | Holz                       | 0,2                   | 14.161                  | 3.564                   | 10.597               | 0,97         |
| 01.09.2021 | 31.08.2022 | Holz                       | 0,2                   | 12.936                  | 3.564                   | 9.372                | 0,97         |
| 01.09.2022 | 31.08.2023 | Holz                       | 0,2                   | 12.691                  | 3.564                   | 9.127                | 0,97         |
| 01.09.2020 | 31.08.2023 | Holz                       | 0,2                   | 360                     | 0                       | 360                  | 0,97         |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005037380

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten                                                        | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                                                                                     | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Kellerdecke            | Dämmung der Kellerdecke von unten im unbeheiztem Pelletlager. U-Wert max. 0,30 W/(m <sup>2</sup> K) | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Lüftungsanlage         | Verringerung der Lüftungsverluste; Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung               | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/publikationen/buergerinformationen/energiesparinformationen/>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises