

Exposé

Einfamilienhaus in Ingolstadt

Exklusives Einfamilienhaus in Top Lage - Ohne Makler



Objekt-Nr. OM-297974

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.327.000 €**

Ansprechpartner:
Anita Neumann
Telefon: 0151 70889872

85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	763,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Objektbeschreibung****

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus im modernen Stil liegt in einer begehrten Wohngegend und verbindet elegante Architektur mit hochwertiger Ausstattung. Auf einem großzügigen Grundstück erbaut, bietet es eine Wohnfläche von ca. 202 m², verteilt auf zwei lichtdurchflutete Etagen.

****Erdgeschoss****

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen und repräsentativen Eingangsbereich, der nahtlos in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin übergeht. Eine hochmoderne Küche mit neuesten Einbaugeräten und angrenzendem Essbereich bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Erlebnisse und gemeinsame Familienzeiten. Ein Schlafzimmer, Badezimmer, Ankleidezimmer und ein Gäste-WC runden das Platzangebot auf dieser Etage ab.

****Obergeschoss****

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

****Außenbereich****

Der Garten ist schön angelegt und bietet eine perfekte Südwest-Ausrichtung. Eine großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Unter folgenden Link können Sie eine Drohnenaufnahme vom Haus anschauen. <https://www.dropbox.com/scl/fi/gq1rt8tx4bgenpn0pfohy/1715667093544.mov?rlkey=p0d8tra793e54td89qacbvx5&st=sq1ar4ts&dl=0>

****Besondere Merkmale****

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Energetisch optimierte Bauweise
- Hohe Decken, Freiheitsgefühl

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre exklusive Lage, erstklassige Bauqualität und moderne Technik aus und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente für anspruchsvolle Familien und Unternehmer.

Ausstattung

****Ausstattungsbeschreibung eines exklusiven Einfamilienhauses****

Dieses exklusive Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine hochwertige und moderne Ausstattung aus, die gehobenen Wohnkomfort garantiert. Jedes Detail des Hauses wurde sorgfältig geplant und mit erstklassigen Materialien umgesetzt, um eine stilvolle und funktionale Wohnatmosphäre zu schaffen.

****Innenausstattung:****

- **Böden:**** Das gesamte Haus ist mit hochwertigem Granit ausgestattet, der jedem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. In den Bädern liegen edle Natursteinfliesen, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch besonders langlebig und pflegeleicht sind. In den Schlafbereichen ist ein hochwertiger Vinylboden verbaut.
- **Küche:**** Die Küche ist ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch. Sie ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die über hochwertige Elektrogeräte der Marke Miele verfügt, darunter ein Induktionskochfeld, ein Backofen, ein eingebauter Dampfgarer auf Sichthöhe, ein großer Kühlschrank mit Gefrierkombination und eine Geschirrpülmaschine.

Die Arbeitsflächen sind aus Granit und die großzügige Kochinsel bieten viel Platz für die Zubereitung von Speisen. Hier kann auch gegessen werden.

3. **Badezimmer:** Die Badezimmer sind wahre Wellnessoasen. Sie verfügen über bodengleiche Regenduschen, Eckbadewanne und Doppelwaschtische. Die hochwertige Sanitärausstattung, einschließlich Unterputzarmaturen und beheizbaren Handtuchhaltern, sorgt für zusätzlichen Komfort.

4. **Heizung:** Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme.

Außenausstattung:

1. **Fenster:** Die großflächigen Fenster sind dreifach verglast und bieten nicht nur eine hervorragende Isolation, sondern auch einen optimalen Lichteinfall. Elektrische Jalousien sorgen für Sicherheit und können zentral gesteuert werden.

2. **Garten:** Der angelegte Garten ist eine grüne Oase der Ruhe. Eine großzügige Terrasse aus hochwertigen Terrassendielen und eine stilvolle Außenbeleuchtung.

3. **Garage:** Die geräumige Doppelgarage bietet genügend Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über elektrische Garagentore. Zusätzlich gibt es einen direkten Zugang vom Haus zur Garage.

Diese luxuriöse Ausstattung macht das Einfamilienhaus zu einem außergewöhnlichen Wohnort, der modernsten Wohnkomfort und eine exklusive Lebensqualität bietet.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am Stadtrand, die sich durch eine Kombination aus urbaner Nähe und ländlicher Idylle auszeichnet. Die Lage bietet den perfekten Rückzugsort für diejenigen, die den Trubel der Stadt meiden, jedoch nicht auf deren Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Natur und Umgebung

Das Haus liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die ruhige und grüne Umgebung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Privatsphäre und eine enge Verbindung zur Natur legen.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage am Stadtrand profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur wenige Kilometer entfernt, was schnelle Verbindungen in die Stadtmitte und zu überregionalen Zielen ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen in alle wichtigen Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten und lokale Dienstleistungen

Für den täglichen Bedarf befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in der Nähe. Darüber hinaus sind diverse Restaurants, Cafés und kleine Boutiquen nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Bildung und Kultur

Familien mit Kindern schätzen die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Nähe angesiedelt und zeichnen sich durch ein hohes Bildungsniveau aus. Auch Kulturfreunde kommen nicht zu kurz: Ein regionales Kulturzentrum, das regelmäßig Veranstaltungen und Workshops anbietet, bereichert das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde.

****Gesundheit und Sport****

Das Gebiet verfügt über eine hervorragende medizinische Infrastruktur mit mehreren Arztpraxen und einem nahegelegenen Krankenhaus. Sportbegeisterte finden ein breites Angebot an Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten, darunter ein modernes Fitnesscenter, Tennisplätze und ein Golfplatz.

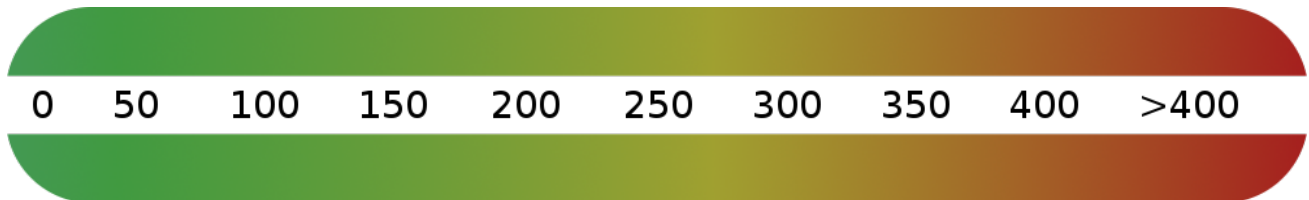
Diese exklusive Lage bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur, was sie zu einer der Top-Adressen am Stadtrand macht. Ideal für diejenigen, die eine hohe Lebensqualität in privater und naturverbundener Umgebung suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	96,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Außenbild Garage

Exposé - Galerie



Außenbild Süd-West



Außenbild Süd

Exposé - Galerie



EG_Bad



EG_Bad 2

Exposé - Galerie



EG_Bad 3



EG_Esszimmer

Exposé - Galerie



EG_Esszimmer 2



EG_Diele



EG_Gäste WC

Exposé - Galerie



EG_Eingang



EG_Eingang 2

Exposé - Galerie



EG_Eingang 3



EG_Küche



EG_Küche 1

Exposé - Galerie



EG_Schlafzimmer



EG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG_Wohnzimmer 2



EG_Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



1.OG_Bad



1.OG_Bad 1



1.OG_Blick auf EG

Exposé - Galerie



1.OG_Gang



1.OG_Gang 2

Exposé - Galerie



1.OG_Gang 3



1.OG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG_Schlafzimmer 2

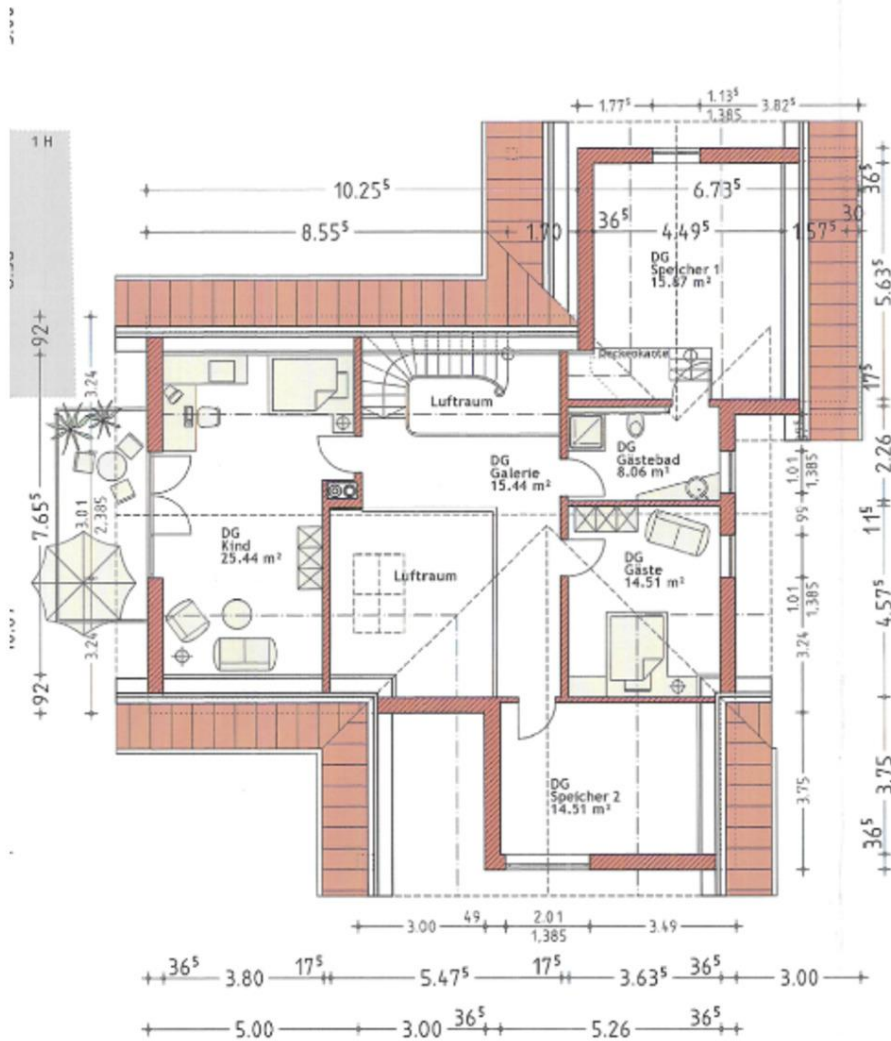
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

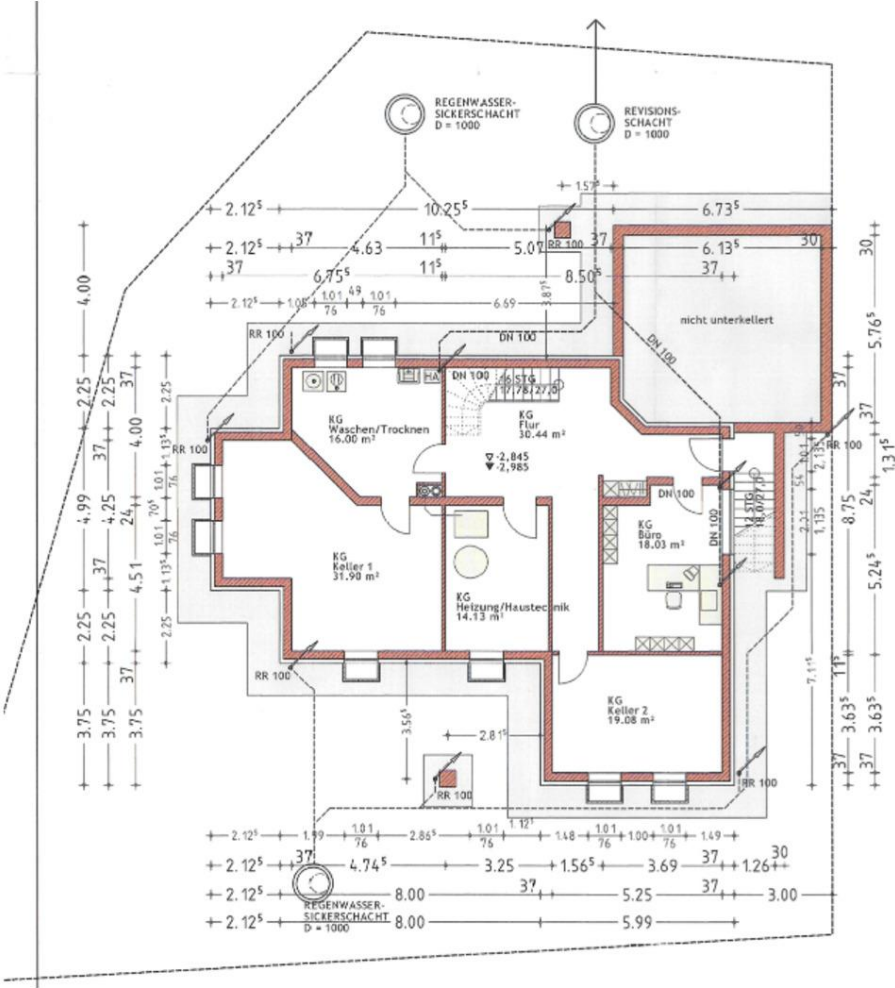
Exposé - Grundrisse

Grundriss 1.OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss: Keller



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013


Gültig bis: 10.11.2026

Registriernummer² BY-2016-001104459

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Adresse	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _{nt})	242,4 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Friedrich Kopp
Energieberater HWK
Bodelschwingstr. 5
85051 Ingolstadt

11.11.2016
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

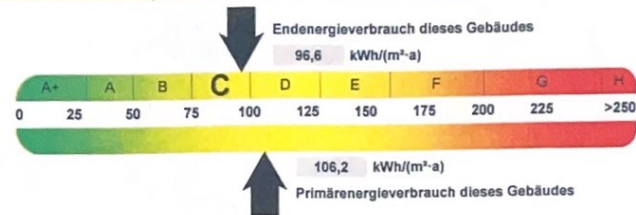
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2016-001104459

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

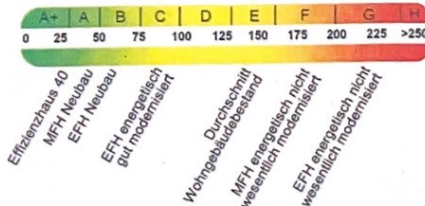
96,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2012	30.09.2015	Erdgas E	1,10	68665	12360	56305	1,03

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{s,n}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmequellen 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 auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). 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 die EnEV 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 Warmwasserbereitungen. 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis Seite 3