

Exposé

Einfamilienhaus in Julbach

Energieeffizientes Traumhaus mit moderner Erdwärme-Heizung in idyllischer Lage



Objekt-Nr. **OM-304876**

Einfamilienhaus

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Tamara Luksch
Mobil: 0170 3069265

Kirchenweg 3a
84387 Julbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	547,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem Traumhaus in Buch, in der Gemeinde Julbach!

Dieses traumhafte Einfamilienhaus befindet sich in einer absolut bezaubernden Lage im ländlichen Bereich. Mit 158 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 574 m² bietet diese Immobilie genügend Platz für die gesamte Familie.

Das Haus verfügt über 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, was Ihren Gästen zusätzlichen Komfort bietet. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und sorgt für ein modernes Wohngefühl. Besonders erwähnenswert ist die Fußbodenheizung, die Ihnen angenehme Wärme im Winter bietet und gleichzeitig Platz spart, da keine Heizkörper benötigt werden. Die Wärme erfolgt über Erdwärmekollektoren, die im Garten fachmännisch verlegt wurden, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch eine kostengünstige Lösung bietet. Das Haus hat eine A+ Bewertung mit 27 kWh pro m² Energieverbrauch erhalten, sodass Sie sicher für die Zukunft aufgestellt sind und keine baldigen Renovierungsarbeiten befürchten müssen. Es ist auch eine 9,75 kW Solar-Anlage mit Südausrichtung auf dem Dach, der Strom wird im Moment eingespeist, könnte aber auch selbst benutzt werden. Der Swimmingpool im schönen Garten lädt zum Planschen für die Kinder und zum Relaxen ein.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und lässt keine Wünsche offen. Es sind keine Renovierungsarbeiten nötig. Sie können sofort einziehen, Möbel mitbringen und Ihr neues Zuhause genießen.

Ausstattung

Ausstattung:

UG:

- 1 großer Hobby- oder Geräteraum, ohne Heizung, kann aber leicht erweitert werden, 26 m²
- 1 Wirtschaftsraum mit Heizkörper, 18 m²
- 1 Fremdenzimmer mit Heizkörper und Holzofen mit Sichtfenster, 22 m², Zugang zum Garten
- 1 Waschküche für die Waschmaschine und den Trockner, 8 m²
- 1 Heizungsraum mit Wärmepumpe für die Erdwärme, 13 m²
- 1 Gang/Diele
- 1 Zugang zur Terrasse und dem großen Garten

EG:

- 1 großes Wohnzimmer mit zusätzlichem Schvedenofen mit Schamott, 22 m², Zugang zum überdachten Balkon, 8,34 m²
- 1 große Wohnküche, 24 m²
- 1 große Diele, 10 m²
- 1 schönes Gäste-WC, 2 m²
- 1 Abstellraum, 2 m²

Fußböden: Fliesen mit Bodenheizung in allen Räumen

OG:

- 1 Elternschlafzimmer, 17 m²
- 1 Zimmer als Kinderspielzimmer oder Schlafzimmer, 17 m²

- 1 Zimmer als Kinderspielzimmer oder Schlafzimmer, 12 m²
- 1 Badezimmer, 12 m²
- 1 Diele, 6 m²

Fußböden: Fliesen, Fußbodenheizung in allen Räumen

Lasierter Sichtdachstuhl, Mansarde (Zimmer Außenwandhöhe ca. 1,70 m)

Garage:

- 1 große Garage, 26 m²
- 1 zusätzlicher Carport

Solaranlage:

9,75 kW mit Südausrichtung, Ende 2012 installiert, monatlicher Nettoertrag 145 Euro, Tagesdurchschnittsertrag 29,14 kWh

Swimmingpool:

- 1 Swimmingpool mit Liegedeck, inklusive Filter-Pumpe, Chlorpool

Heizung:

Wärmepumpe von Ochsner mit Erdwärmekollektoren, welche vom Fachmann verlegt wurden

Besonderheiten:

- Schöner Blick nach Süden
- Große Fenster für viel Licht im ganzen Haus
- Holzofen im Wohnzimmer und Gästezimmer für gemütliche Abende
- Großer Balkon auf der Südseite
- Große Terrassen an der Südseite
- Wundervoller Garten mit viel Platz zum Spielen
- Schwimmbad mit Pumpe und Filter im Garten

Modernisierungen:

- 2012 wurde das Haus renoviert
- oStreicharbeiten innen und außen
- oGarten neu angeglichen
- 2024 innen neu gestrichen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Südlage in Buch/Julbach, in der Nähe der A94. Im Umkreis von 10-20 Minuten Fahrzeit finden Sie eine Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf sowie sämtliche öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Ämter.

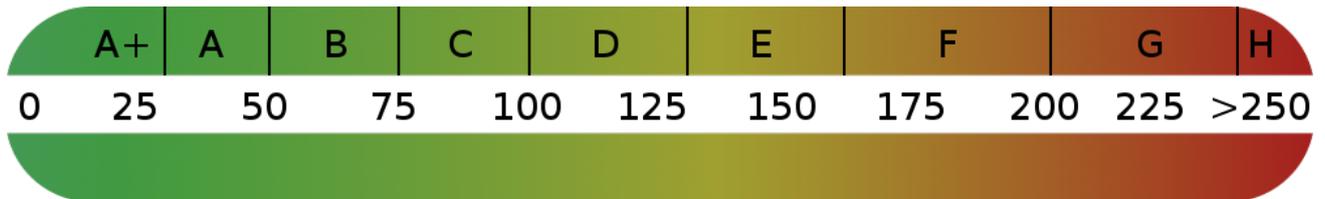
- Buch-Autobahnauffahrt A94: 8,4 km, 8 Min
- Buch-Simbach: 8,2 km, 9 Min

- Buch-Burghausen: 18 km, 18 Min
- Buch-Alt-Neuötting: 19,7 km, 18 Min
- Buch-Passau: 60 km, 51 Min
- Buch-München: 110 km, 1 Std 10 Min

Die Lage ist ruhig und dennoch sind Sie in kurzer Zeit bei allen Annehmlichkeiten, und haben somit eine sehr guten Verkehrsanbindung. Buch bietet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Laufen oder Golfspielen in 25 Minuten Entfernung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zähler 1126120053349067

Einspeisemenge Erzeugungsanlage Photovoltaik

Zeitraum

Tage

01.01.2023 - 31.12.2023

365

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

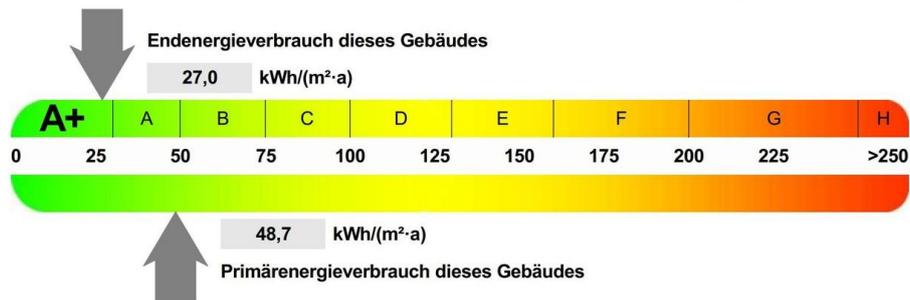
Registriernummer:

BY-2024-005117856

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

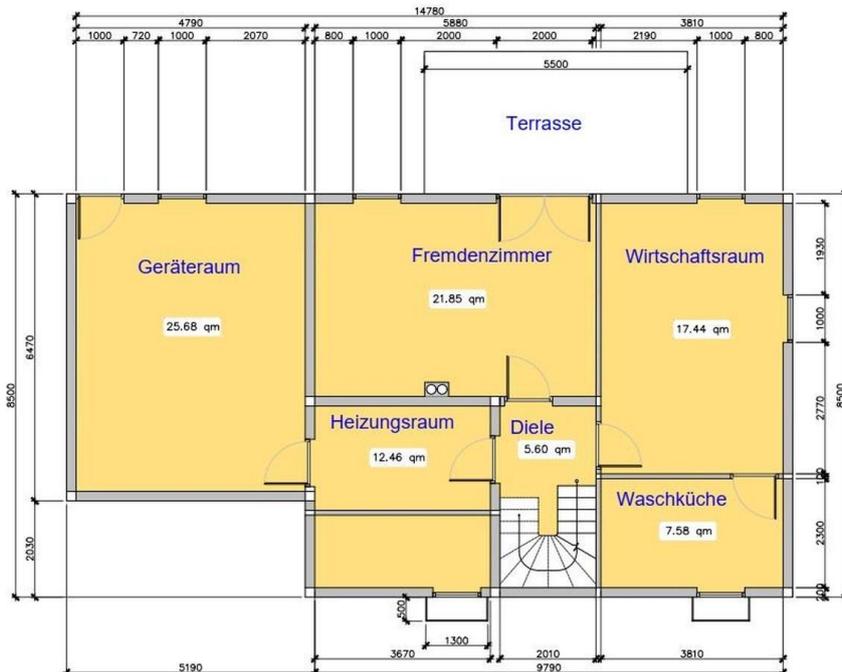


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

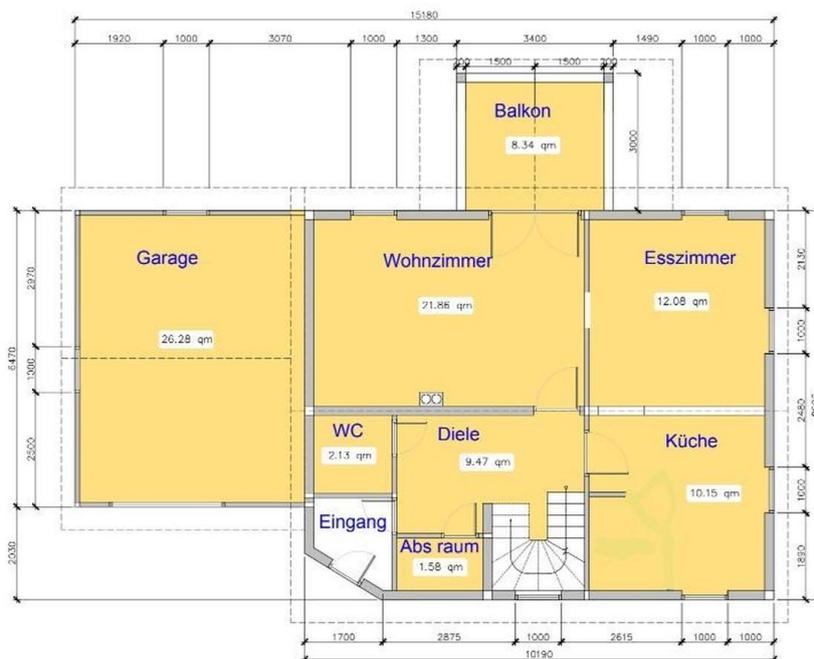
27,0 kWh/(m²·a)

Exposé - Grundrisse

Untergeschoss



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

