

# Exposé

## Landhaus in Amerang Alleinlage mit Fernsicht



Objekt-Nr. OM-305238

**Landhaus**

Verkauf: **2.850.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanna Schurer  
Mobil: 01523 7969010

83123 Amerang  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1836	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	31.307,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	469,49 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ehemalige Bauernhaus wurde 1836 in Massivbauweise errichtet und zwischen (1978 und 1980) als Zweifamilienhaus umgebaut:

Haus 1 ist das ehemalige Bauernhaus, es wurde um das Jahr 2000 in zwei abgeschlossene Wohneinheiten (siehe Plan = A und B) geteilt. Unter Haus 1 ist ein Gewölbekeller (4,50 x 4,50 m) für Lagerung von Gemüse, Kartoffeln und Wein.

Der Zugang zur Wohneinheit A im EG erfolgt über die Nordseite. Der Zugang zur Wohneinheit im 1. Stock erfolgt über eine Außentreppe auf der Südseite.

Haus 2 : Der ehemalige Stall und die Tenne wurden um 1978 als großzügige Wohnung (1.Stock und DG) mit integrierter Einliegerwohnung (1. Stock) und Gästeappartement (EG) umgebaut. 1996 wurde die Einliegerwohnung und Wohnung im 1. Stock durch eine Flügeltür zusammengelegt (was jederzeit wieder rückgängig gemacht werden kann). Im EG befinden sich Wirtschaftsräume, Pelletheizung und der Zugang zur Garage.

Im Dachgeschoß befindet sich ein großer Wohnraum und ein Badzimmer mit WC, sowie Speicherräume.

Die gegenüberliegende Scheune ist für eine Pferdehaltung konzipiert und hat Platz für mehrere Pferde in einem großzügigen Offenstall mit ca. 70 qm und 2 Boxen (6m x2,50 m). Der Paddock und der Reitplatz haben insg. 2500 qm.

Zusätzlich gibt es ein Reiterstüberl, Sanitärraum, Sattelkammer, Futterlager und ein Holzlager. Heuwiese mit 1,8 ha.

Die Gebäude sind umgeben von Buchenhecken und einem sehr schön gewachsenen Baumbestand, sowie ertragreichen Walnuss- und Obstbäumen (Zwetschge, Kirsche, Apfel, Quitte).

Aufgrund der vielen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich das Anwesen als Mehrgenerationenhaus, Seminarhaus oder auch zur Vermietung.

Zweifamilienhaus - insg. Wohnfläche 469 qm

Haus 1 : Wohnfläche 205,76 qm ( aufgeteilt: EG (A) 101,5 qm und 1. Stock (B) 104,26 qm )

Haus 2 : Wohnfläche 263,73 qm (DG ,1. Stock und Diele EG und Appartement)

---

Objekt insgesamt: 469,49 qm Wohnfläche (ohne Heizraum und Hauswirtschaftsraum)

## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus verfügt über eine moderne Holzpellet-Zentralheizung und wird durch Solarthermie unterstützt. Die Solaranlage 29 Kw verfügt über eine Einspeisevergütung (Vertrag endet im Dezember 2029) und hat einen monatlichen Ertrag von ca. 1250 Euro (Einkommensteuerfrei).

Die Kläranlage verfügt über eine mechanische Abwasserreinigung und wurde 2009 neu errichtet. Die Wartung erfolgt über einen bestehenden Wartungsvertrag.

In jeder Etage befindet sich ein Kaminanschluss.

Die Mühlabfuhr kommt bis ans Haus (14 -täglich).

Glasfaseranschluss - FTTH-Anschluss

Im Haus 1 (A) EG wurden beim Umbau (Jahr 2000) alle Fenster erneuert.

Im Haus 1 (B) 1. Stock befinden sich zum Teil alte Dielenböden und antike Eichtüren.

Im Haus 2 /DG wurden alle Dachfenster um das Jahr 2020 erneuert. Im 1. Stock wurden (zwischen 1996 und 2000) alle Fenster auf der Nord- und Westseite erneuert.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das idyllische Anwesen liegt in ruhiger Alleinlage im Chiemgau, umgeben von Wiesen- und Waldflächen auf einen Moränenhügelzug mit weiter Fernsicht Richtung Westen - der Landsitz ist eingebettet in eine liebliche Voralpenlandschaft aus Hügeln und Tälern, Seen und Mooren, welche durch die ehemaligen Gletscher der Eiszeit entstanden sind.

Die geteerte Zufahrtsstraße (Sackgasse) wird von der Gemeinde Amerang unterhalten, auch der Winterdienst ist gesichert.

Der ca. 2,5 km entfernte Ort Amerang (1200 Jahre) verfügt über eine gute Infrastruktur. Das bekannte Schloss Amerang gilt als ein Zentrum gelebter Kultur (Schlosskonzerte und Festivals). Auch die Museen: EFA - Mobile Zeiten und das Bauernhausmuseum, sowie Kunst im Rathaus tragen dazu bei.

Nach Wasserburg am Inn sind es 14 km. Nach Rosenheim 27 km . Nach München, über die 5,8 km entfernte Bundesstraße 304, sind es 71 km.

Zum Chiemsee fährt man in ca. 20 Minuten.

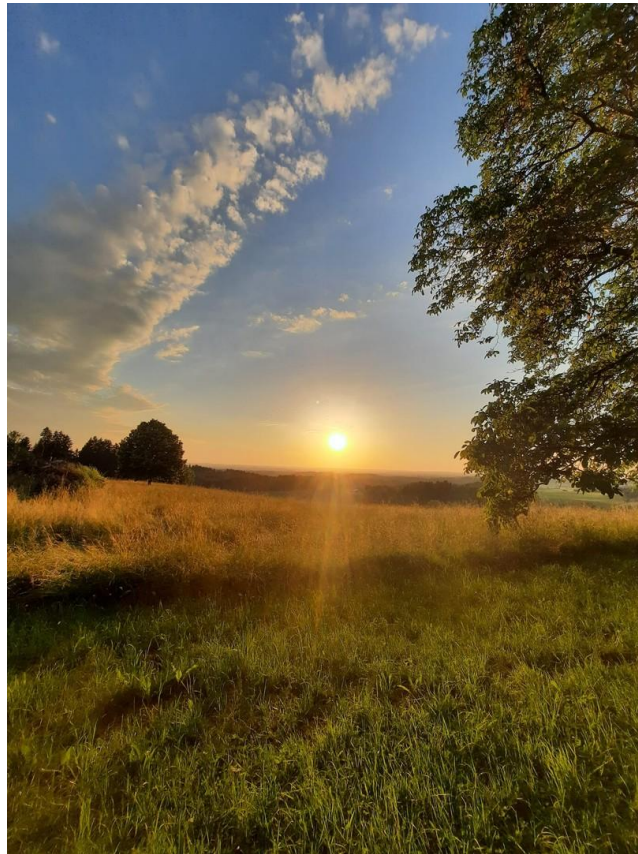
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Fernsicht nach Westen

# Exposé - Galerie



Koppel Westseite



Fernsicht nach Westen - Linde



Weg zum Wald

# Exposé - Galerie



Pergola mit offenem Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Empore 1



Wohnraum mit Sichtdachstuhl

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Stube, Haus 2



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Empore 1



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Durchgang zur Stube/Essbereich

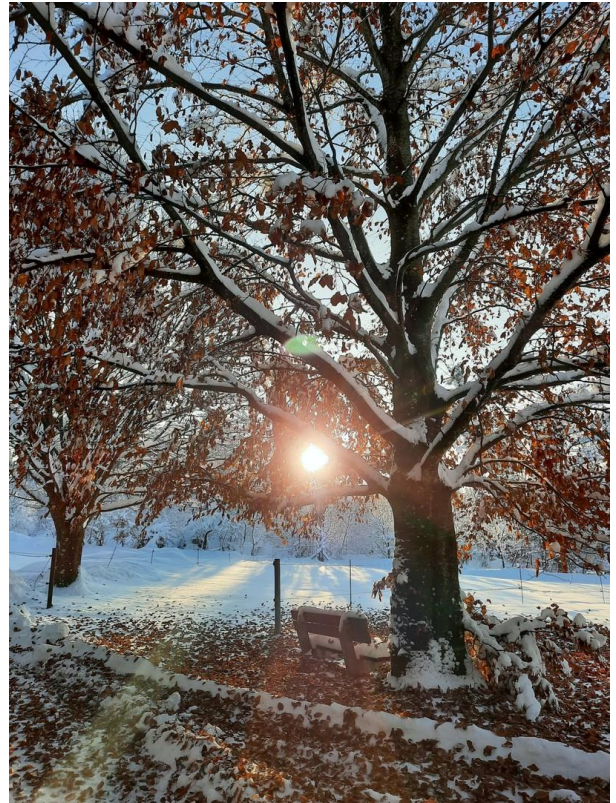


Wohnraum mit

# Exposé - Galerie



Nussbaum im Winter



Sonnenuntergang - Winter



Sonnenuntergang im April

# Exposé - Galerie



Ansicht Ostseite



Wohnraum (Haus 1,A)

# Exposé - Galerie



Ausgang Südterrasse; Haus 1 A



Eingang Besucher - Nordseite

# Exposé - Galerie



Ausblick v. Südbalkon Haus 1 B



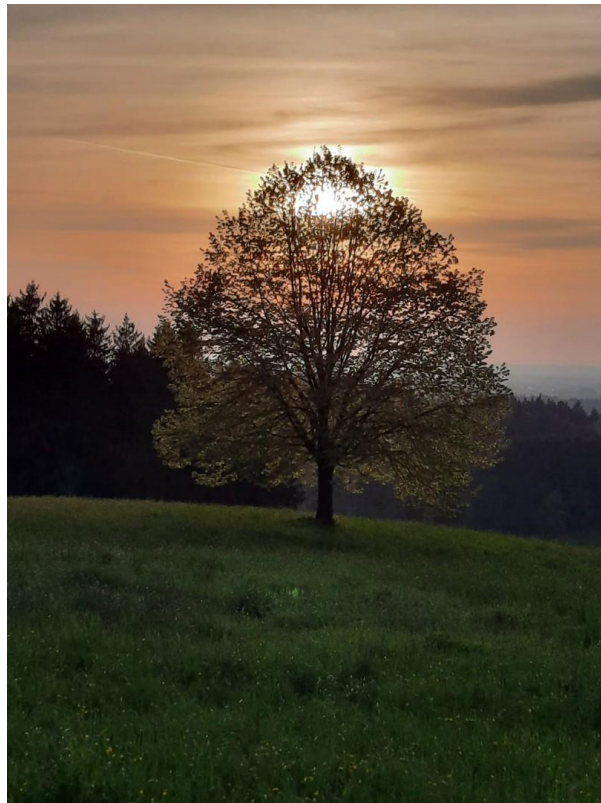
Schlafraum 1. Stock (Haus 1,B)



# Exposé - Galerie



Antike Eichentür



Sonnenuntergang Frühjahr

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **24.03.2024**      Registrierungsnummer: **BY-2024-005011654**      **1**

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Adresse	Krausen 1 83123 Amerang
Gebäudefläche <sup>1</sup>	Garages Gebäude
Bauplatz Gebäude <sup>2</sup>	3333
Bauplatz Wärmezauger <sup>1*</sup>	2016
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudezusage (A <sub>g</sub> )	480,0 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittel
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Holzpellets
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Holzpellet    Verwendung: Warmwasser-Heizung
Art der Lüftung <sup>4</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefüllte Kiste <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsschlichte Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0    Nächstes Falligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausarbeitung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung

**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 Bezugswert dient die energetische Gebäudezusage nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschneidende Vergleiche ermöglichen. **Erklärungswerte – siehe Seite 6**. 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 durch:  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Solar- & Heizsysteme Anton Janner Altmühl 4 83224 Oettingen	Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungsdatum: 25.03.2024
--	---

<sup>1</sup> Datum des angenommenen GEG; gegebenenfalls das ergebnisoffene Änderungsprotokoll zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG eintragungspflichtig  
<sup>3</sup> Mehrfachauswahl möglich  
<sup>4</sup> bei Warmwasser: Solarthermie, Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG  
<sup>5</sup> bei Warmwasser: Solarthermie, Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG  
 Hilfestellung: BfNE 10.10.2023

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registrierungsnummer: **BY-2024-005011654**      **2**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

A	B	C	D	E	F	G	H			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>     für Heizung     für Warmwasser  
**Erklärungswerte:** kWh/(m<sup>2</sup>a)    Anforderungswert    kWh/(m<sup>2</sup>a)     Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelwert nach § 91 GEG (Wohngebäudeverfahren)     Verfahrensformel nach § 92 Absatz 4 GEG  
**Energetische Qualität der Gebäudezusage:**     kWh/(m<sup>2</sup>a)    Anforderungswert    kWh/(m<sup>2</sup>a)  
**Scheinbarer Wärmeschutz (bei Neubau):**     eingehalten

**Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>     für Heizung     für Warmwasser

Nutzung von Gebäuden mit 65% EE im Berechnungsverfahren gemäß § 71 Absatz 1 im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel kann gewisser Energiepotenzial nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 9 GEG<sup>3</sup>

- Heizungsanlagen (Warmwasser) § 71g
- Solarthermie § 71h
- Photovoltaik § 71i
- Wasserkraft § 71j
- Geothermie § 71k
- Kleinwasserkraft § 71l
- Windenergie § 71m
- Erdwärme § 71n
- Biomasse § 71o
- Biomasse (fest) § 71p
- Biomasse (flüssig) § 71q
- Biomasse (gasförmig) § 71r
- Biomasse (fest) § 71s
- Biomasse (flüssig) § 71t
- Biomasse (gasförmig) § 71u
- Biomasse (fest) § 71v
- Biomasse (flüssig) § 71w
- Biomasse (gasförmig) § 71x
- Biomasse (fest) § 71y
- Biomasse (flüssig) § 71z
- Biomasse (gasförmig) § 71aa
- Biomasse (fest) § 71ab
- Biomasse (flüssig) § 71ac
- Biomasse (gasförmig) § 71ad
- Biomasse (fest) § 71ae
- Biomasse (flüssig) § 71af
- Biomasse (gasförmig) § 71ag
- Biomasse (fest) § 71ah
- Biomasse (flüssig) § 71ai
- Biomasse (gasförmig) § 71aj
- Biomasse (fest) § 71ak
- Biomasse (flüssig) § 71al
- Biomasse (gasförmig) § 71am
- Biomasse (fest) § 71an
- Biomasse (flüssig) § 71ao
- Biomasse (gasförmig) § 71ap
- Biomasse (fest) § 71aq
- Biomasse (flüssig) § 71ar
- Biomasse (gasförmig) § 71as
- Biomasse (fest) § 71at
- Biomasse (flüssig) § 71au
- Biomasse (gasförmig) § 71av
- Biomasse (fest) § 71aw
- Biomasse (flüssig) § 71ax
- Biomasse (gasförmig) § 71ay
- Biomasse (fest) § 71az
- Biomasse (flüssig) § 71ba
- Biomasse (gasförmig) § 71bb
- Biomasse (fest) § 71bc
- Biomasse (flüssig) § 71bd
- Biomasse (gasförmig) § 71be
- Biomasse (fest) § 71bf
- Biomasse (flüssig) § 71bg
- Biomasse (gasförmig) § 71bh
- Biomasse (fest) § 71bi
- Biomasse (flüssig) § 71bj
- Biomasse (gasförmig) § 71bk
- Biomasse (fest) § 71bl
- Biomasse (flüssig) § 71bm
- Biomasse (gasförmig) § 71bn
- Biomasse (fest) § 71bo
- Biomasse (flüssig) § 71bp
- Biomasse (gasförmig) § 71bq
- Biomasse (fest) § 71br
- Biomasse (flüssig) § 71bs
- Biomasse (gasförmig) § 71bt
- Biomasse (fest) § 71bu
- Biomasse (flüssig) § 71bv
- Biomasse (gasförmig) § 71bw
- Biomasse (fest) § 71bx
- Biomasse (flüssig) § 71by
- Biomasse (gasförmig) § 71bz
- Biomasse (fest) § 71ca
- Biomasse (flüssig) § 71cb
- Biomasse (gasförmig) § 71cc
- Biomasse (fest) § 71cd
- Biomasse (flüssig) § 71ce
- Biomasse (gasförmig) § 71cf
- Biomasse (fest) § 71cd
- Biomasse (flüssig) § 71ce
- Biomasse (gasförmig) § 71cf
- Biomasse (fest) § 71cd
- Biomasse (flüssig) § 71ce
- Biomasse (gasförmig) § 71cf

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG. Anteil EE<sup>1</sup> am Gesamtenergiebedarf:  %

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>1</sup>	
	%	
<b>Summe<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>%</b>
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt <sup>2</sup>	Anteil EE <sup>2</sup>	
<b>Summe<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>%</b>

mehrere Einträge sind Einträge in der Anlage

1. Wert für die in § 71 Absatz 1 des Energiegesetzes  
 2. Wert für die in § 71 Absatz 2 des Energiegesetzes  
 3. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren gemäß § 71 Absatz 1 im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 4. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 5. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 6. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG

**Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>**

A	B	C	D	E	F	G	H			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

1. Wert für die in § 71 Absatz 1 des Energiegesetzes  
 2. Wert für die in § 71 Absatz 2 des Energiegesetzes  
 3. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren gemäß § 71 Absatz 1 im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 4. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 5. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 6. Erfüllung der 65% EE-Regel im Berechnungsverfahren mit Absatz 2 oder 3 GEG

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der in der Berechnung enthaltenen Ungenauigkeiten und der verschiedenen Vorgehensweisen können die angegebenen Werte keine Rückchlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das angegebenen-Bedarfswert ist ein statistischer Wert nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudezusagefläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

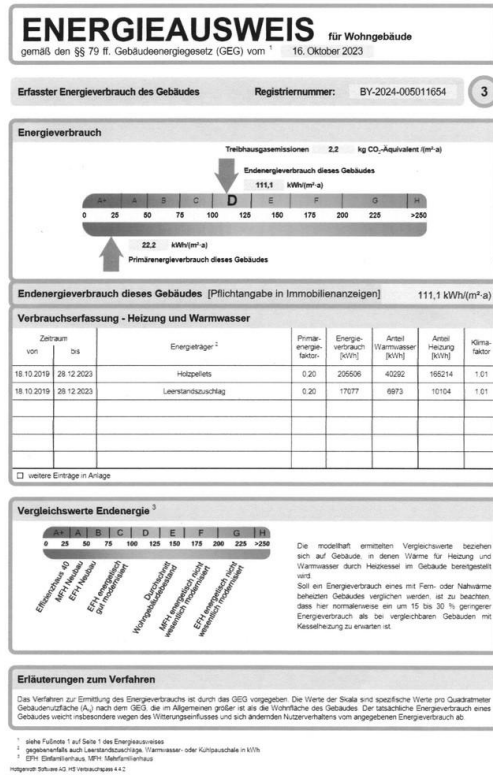
1. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen  
 2. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen  
 3. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen  
 4. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen  
 5. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen  
 6. Wert für eine bestimmten hochgerechnete mit mehreren Anlagen

Hilfestellung: BfNE 10.10.2023

www.ohne-makler.net/expose/305238

Seite 18/30

# Exposé - Galerie



Ansicht Westseite Scheune

# Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite mit Hof



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

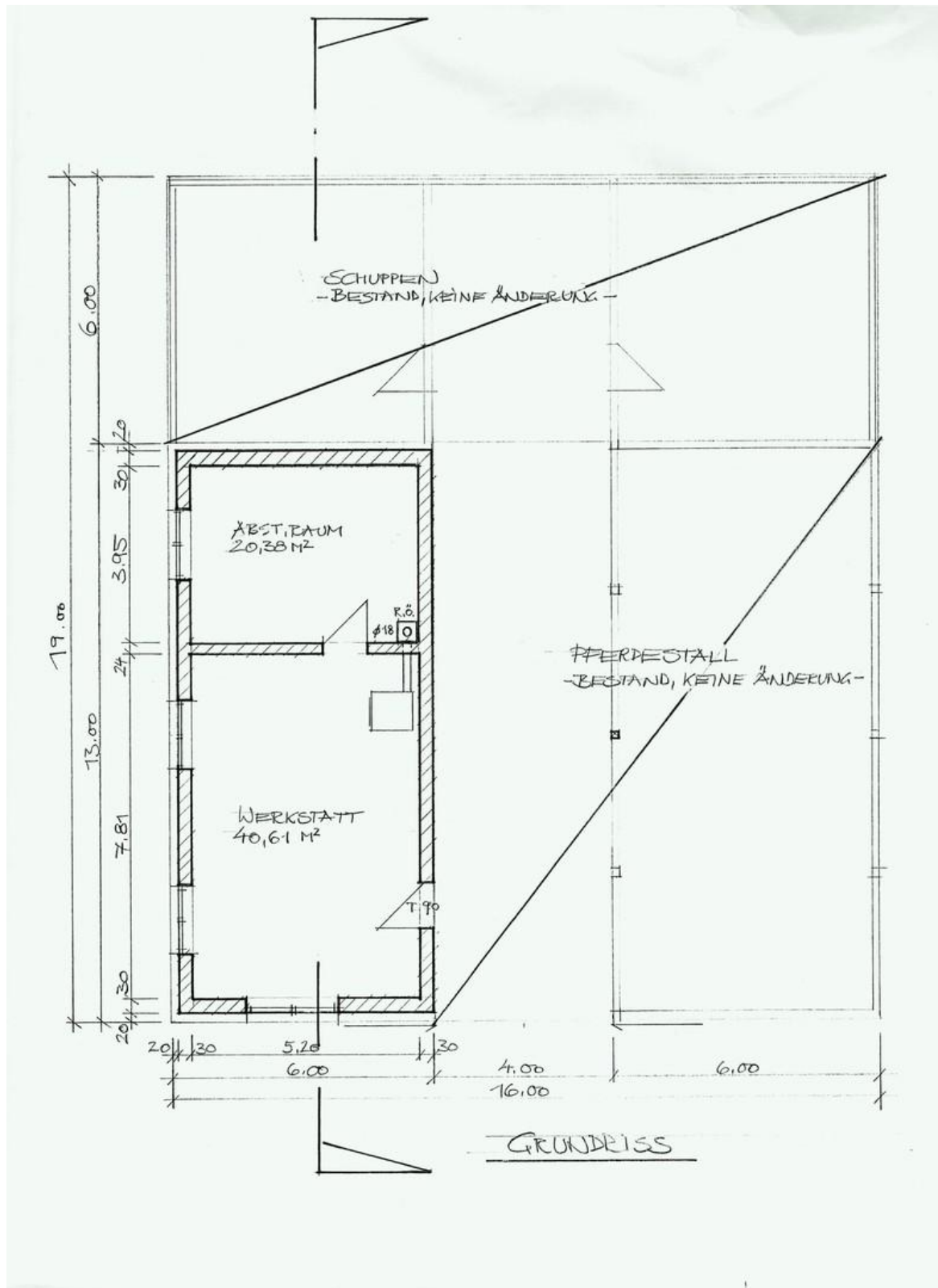




# Exposé - Galerie

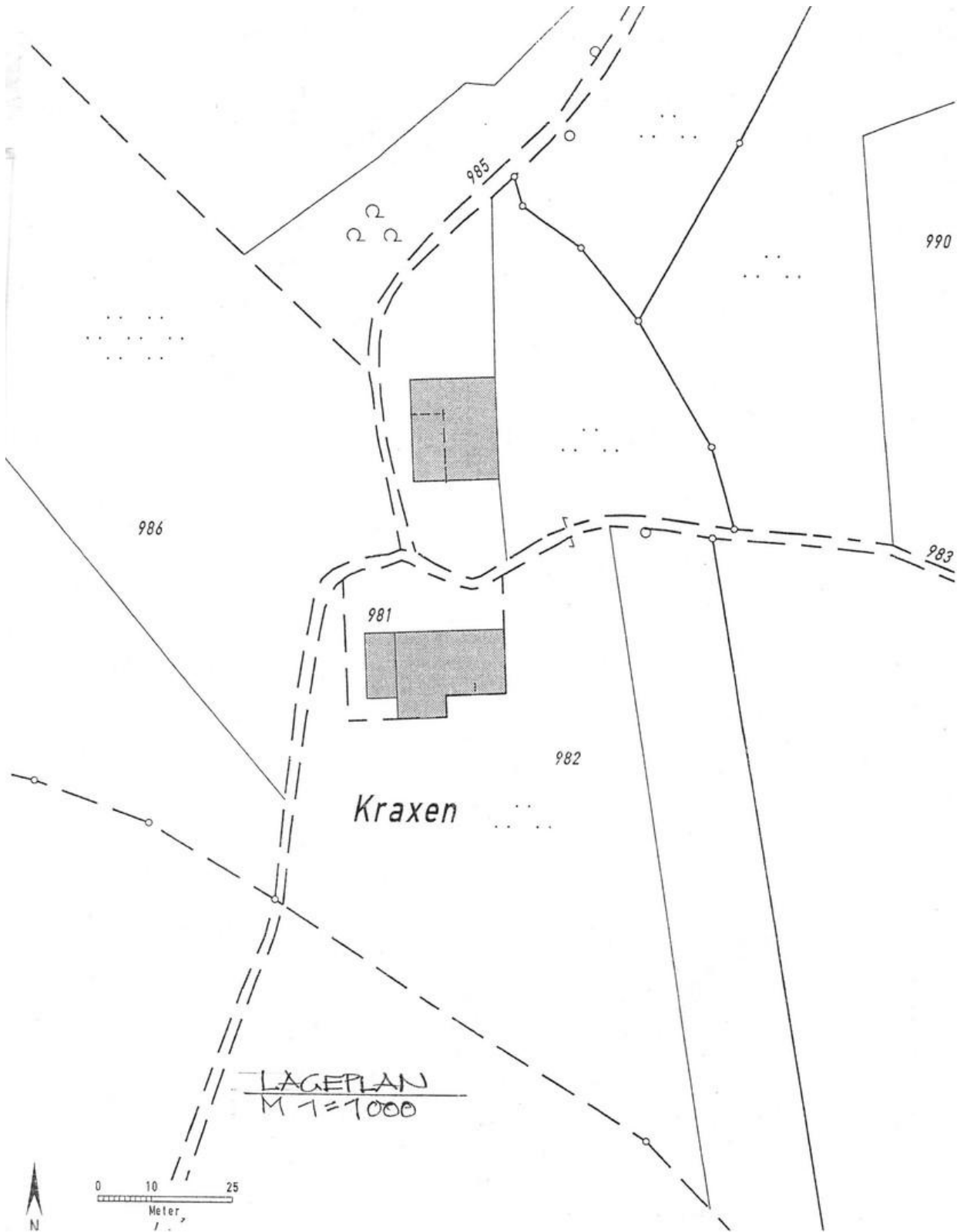


# Exposé - Grundrisse



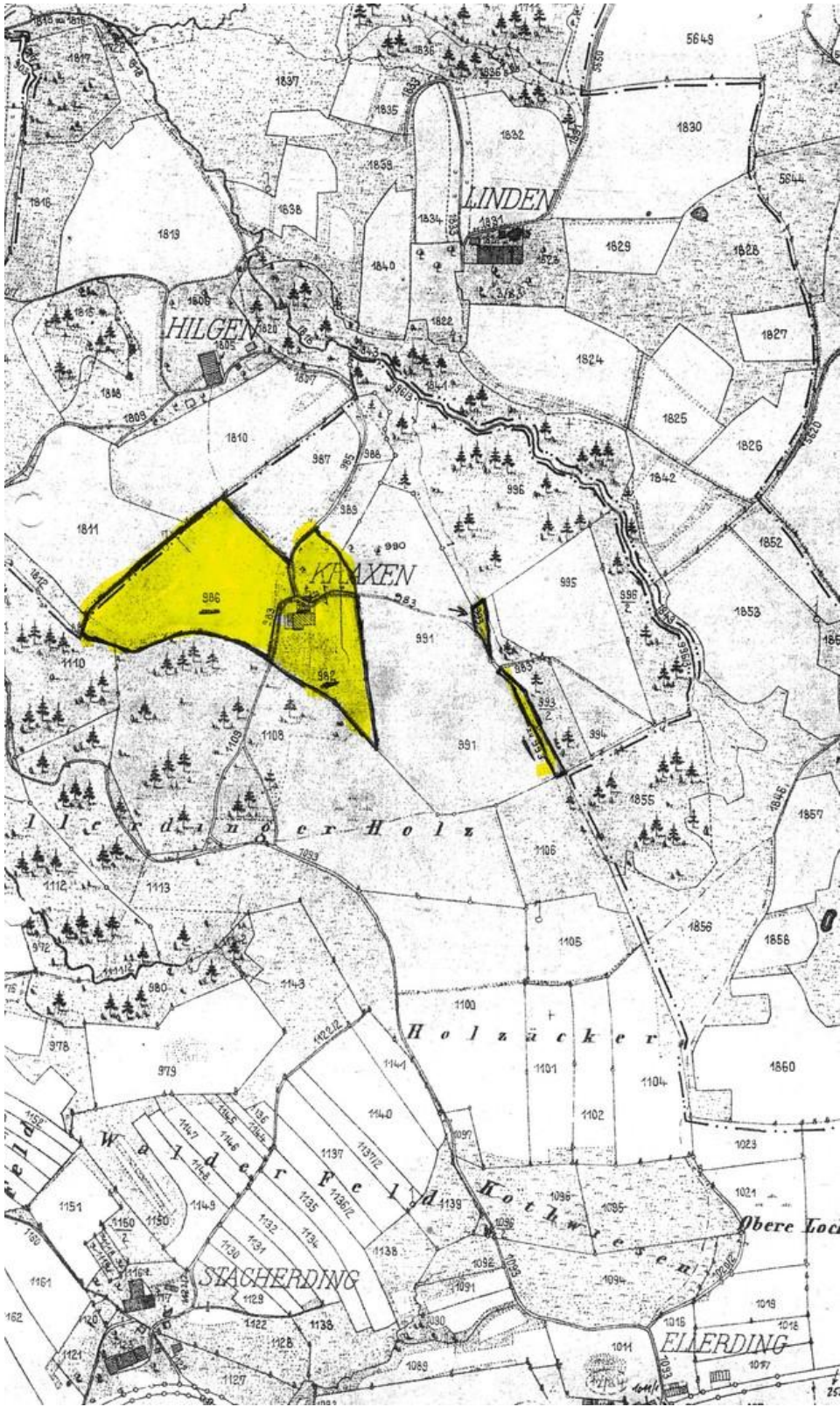
Grundriss Scheune

# Exposé - Grundrisse



Lageplan 1:1000

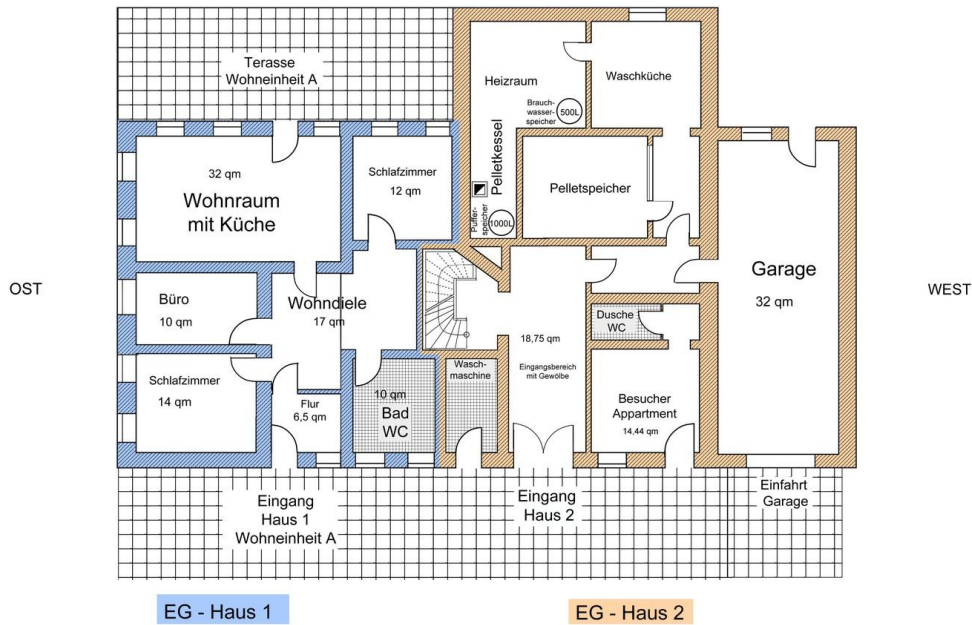
# Exposé - Grundrisse



Auszug Katasteramt

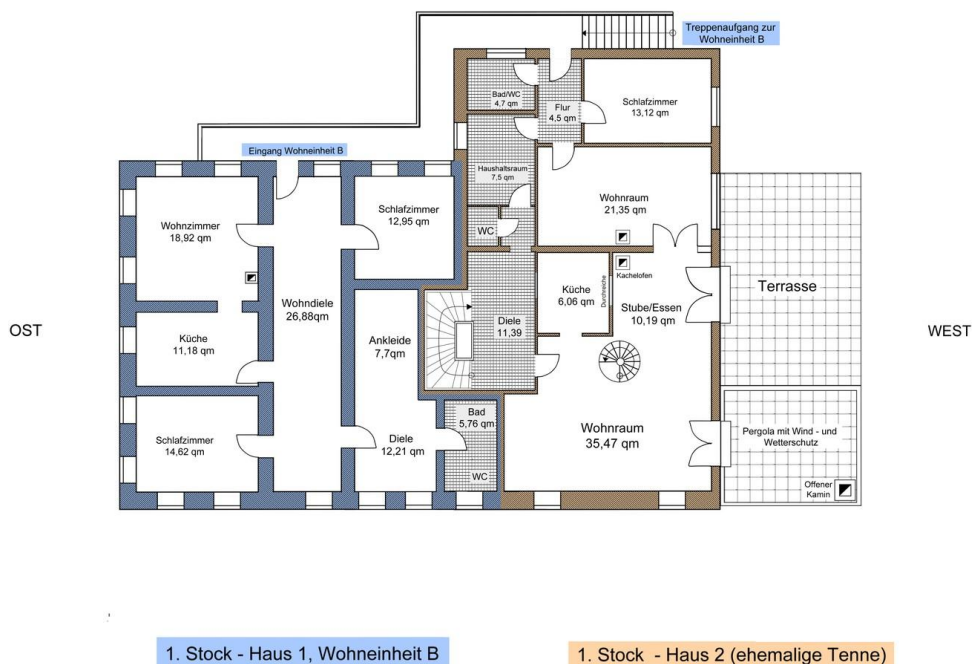
# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

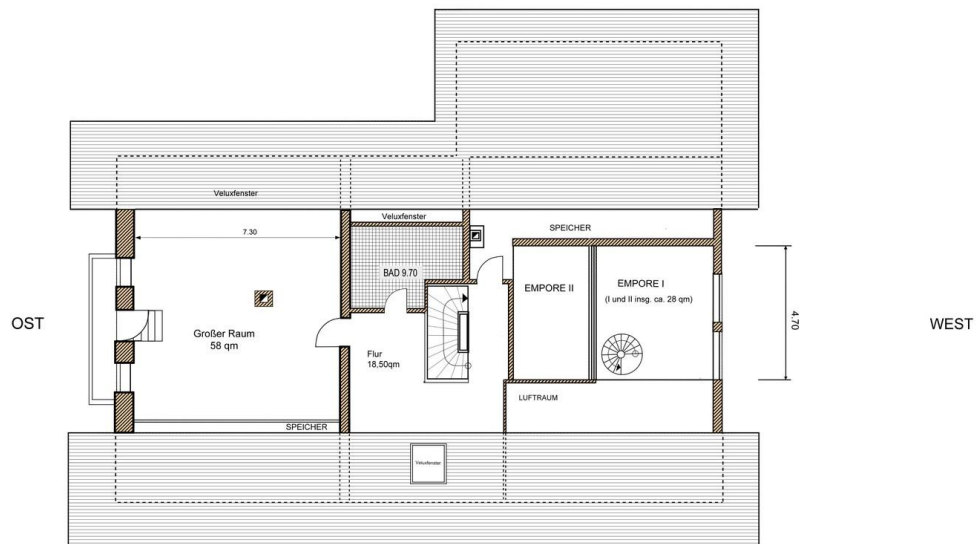
## GRUNDRISS 1.Stock



Grundriss 1.Stock

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



zugehörig zu Haus 2

Grundriss Dachgeschoss