

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 ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	469,49 m ²	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.

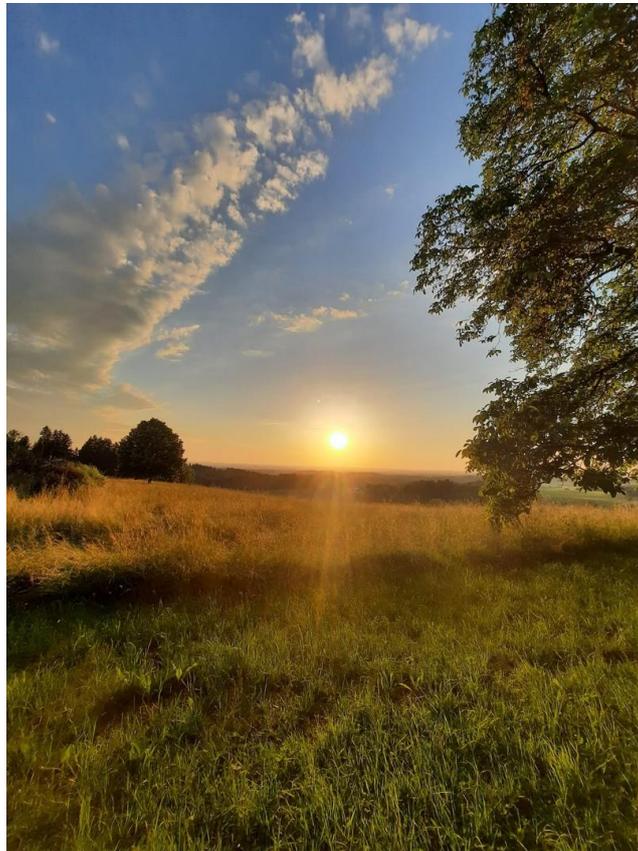
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m ² 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

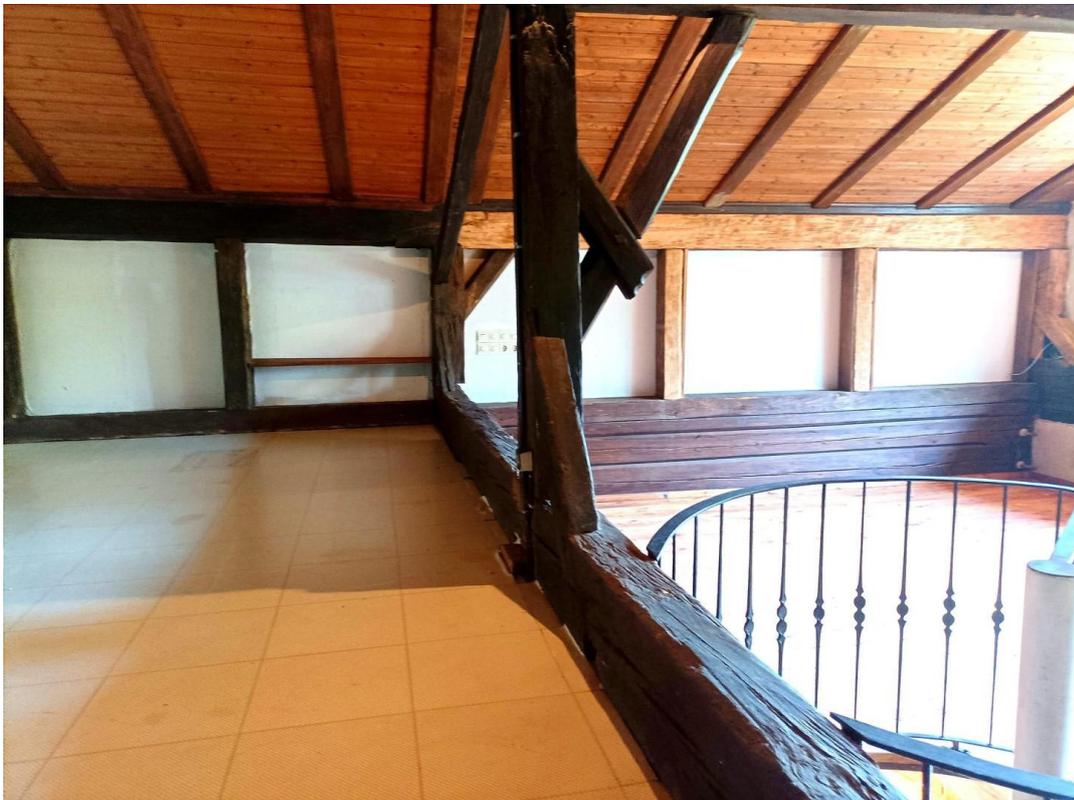
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Empore 1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Durchgang zur Stube/Essbereich

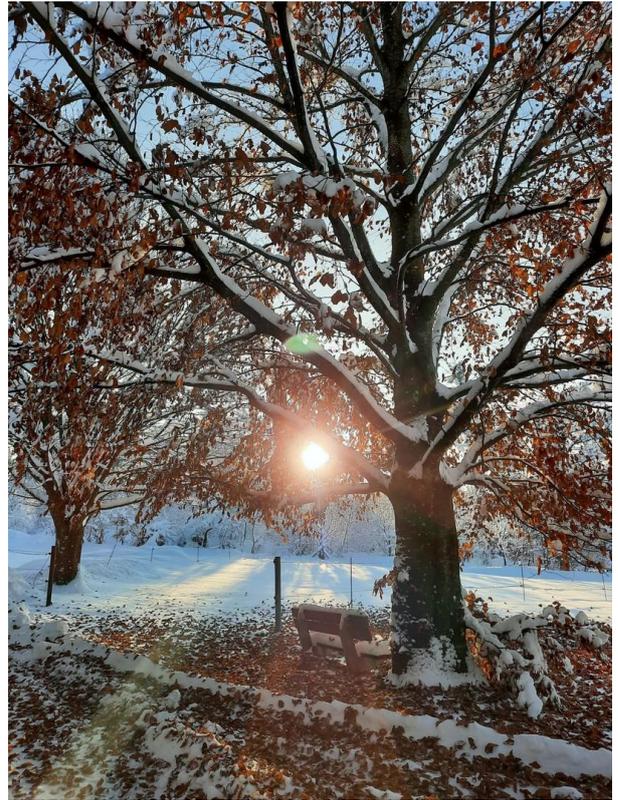


Wohnraum mit

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 1. 16. Oktober 2023

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Adresse	Krausen 1 83123 Amerang
Gebäudeart ¹	Garages Gebäude
Baujahr Gebäude ²	1958
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	2018
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudefläche (A _G)	480,0 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Holzpellets
Erneuerbare Energien ⁴	Art: Holzpellet Verwendung: Warmwasser-Heizung
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gebläse-Kühle <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion
Anlass der Ausstellung 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. **Erläuterungen – siehe Seite 8**. 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.

Datenherkunft Bedarfsverbrauch 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 bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Solar- & Heizsysteme Anton Janner Altmühl 4 83524 / Otterfing	Unterschrift des Ausstellers Ausstellungstermin: 25.03.2024
--	--

¹ Sofern im angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG eintragungspflichtig
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ bei Warmwasserboiler die Leistungskategorie
⁵ Schächelung oder Fensterlüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Software: H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14, H15, H16, H17, H18, H19, H20, H21, H22, H23, H24, H25, H26, H27, H28, H29, H30, H31, H32, H33, H34, H35, H36, H37, H38, H39, H40, H41, H42, H43, H44, H45, H46, H47, H48, H49, H50, H51, H52, H53, H54, H55, H56, H57, H58, H59, H60, H61, H62, H63, H64, H65, H66, H67, H68, H69, H70, H71, H72, H73, H74, H75, H76, H77, H78, H79, H80, H81, H82, H83, H84, H85, H86, H87, H88, H89, H90, H91, H92, H93, H94, H95, H96, H97, H98, H99, H100, H101, H102, H103, H104, H105, H106, H107, H108, H109, H110, H111, H112, H113, H114, H115, H116, H117, H118, H119, H120, H121, H122, H123, H124, H125, H126, H127, H128, H129, H130, H131, H132, H133, H134, H135, H136, H137, H138, H139, H140, H141, H142, H143, H144, H145, H146, H147, H148, H149, H150, H151, H152, H153, H154, H155, H156, H157, H158, H159, H160, H161, H162, H163, H164, H165, H166, H167, H168, H169, H170, H171, H172, H173, H174, H175, H176, H177, H178, H179, H180, H181, H182, H183, H184, H185, H186, H187, H188, H189, H190, H191, H192, H193, H194, H195, H196, H197, H198, H199, H200, H201, H202, H203, H204, H205, H206, H207, H208, H209, H210, H211, H212, H213, H214, H215, H216, H217, H218, H219, H220, H221, H222, H223, H224, H225, H226, H227, H228, H229, H230, H231, H232, H233, H234, H235, H236, H237, H238, H239, H240, H241, H242, H243, H244, H245, H246, H247, H248, H249, H250, H251, H252, H253, H254, H255, H256, H257, H258, H259, H260, H261, H262, H263, H264, H265, H266, H267, H268, H269, H270, H271, H272, H273, H274, H275, H276, H277, H278, H279, H280, H281, H282, H283, H284, H285, H286, H287, H288, H289, H290, H291, H292, H293, H294, H295, H296, H297, H298, H299, H300, H301, H302, H303, H304, H305, H306, H307, H308, H309, H310, H311, H312, H313, H314, H315, H316, H317, H318, H319, H320, H321, H322, H323, H324, H325, H326, H327, H328, H329, H330, H331, H332, H333, H334, H335, H336, H337, H338, H339, H340, H341, H342, H343, H344, H345, H346, H347, H348, H349, H350, H351, H352, H353, H354, H355, H356, H357, H358, H359, H360, H361, H362, H363, H364, H365, H366, H367, H368, H369, H370, H371, H372, H373, H374, H375, H376, H377, H378, H379, H380, H381, H382, H383, H384, H385, H386, H387, H388, H389, H390, H391, H392, H393, H394, H395, H396, H397, H398, H399, H400, H401, H402, H403, H404, H405, H406, H407, H408, H409, H410, H411, H412, H413, H414, H415, H416, H417, H418, H419, H420, H421, H422, H423, H424, H425, H426, H427, H428, H429, H430, H431, H432, H433, H434, H435, H436, H437, H438, H439, H440, H441, H442, H443, H444, H445, H446, H447, H448, H449, H450, H451, H452, H453, H454, H455, H456, H457, H458, H459, H460, H461, H462, H463, H464, H465, H466, H467, H468, H469, H470, H471, H472, H473, H474, H475, H476, H477, H478, H479, H480, H481, H482, H483, H484, H485, H486, H487, H488, H489, H490, H491, H492, H493, H494, H495, H496, H497, H498, H499, H500, H501, H502, H503, H504, H505, H506, H507, H508, H509, H510, H511, H512, H513, H514, H515, H516, H517, H518, H519, H520, H521, H522, H523, H524, H525, H526, H527, H528, H529, H530, H531, H532, H533, H534, H535, H536, H537, H538, H539, H540, H541, H542, H543, H544, H545, H546, H547, H548, H549, H550, H551, H552, H553, H554, H555, H556, H557, H558, H559, H560, H561, H562, H563, H564, H565, H566, H567, H568, H569, H570, H571, H572, H573, H574, H575, H576, H577, H578, H579, H580, H581, H582, H583, H584, H585, H586, H587, H588, H589, H590, H591, H592, H593, H594, H595, H596, H597, H598, H599, H600, H601, H602, H603, H604, H605, H606, H607, H608, H609, H610, H611, H612, H613, H614, H615, H616, H617, H618, H619, H620, H621, H622, H623, H624, H625, H626, H627, H628, H629, H630, H631, H632, H633, H634, H635, H636, H637, H638, H639, H640, H641, H642, H643, H644, H645, H646, H647, H648, H649, H650, H651, H652, H653, H654, H655, H656, H657, H658, H659, H660, H661, H662, H663, H664, H665, H666, H667, H668, H669, H670, H671, H672, H673, H674, H675, H676, H677, H678, H679, H680, H681, H682, H683, H684, H685, H686, H687, H688, H689, H690, H691, H692, H693, H694, H695, H696, H697, H698, H699, H700, H701, H702, H703, H704, H705, H706, H707, H708, H709, H710, H711, H712, H713, H714, H715, H716, H717, H718, H719, H720, H721, H722, H723, H724, H725, H726, H727, H728, H729, H730, H731, H732, H733, H734, H735, H736, H737, H738, H739, H740, H741, H742, H743, H744, H745, H746, H747, H748, H749, H750, H751, H752, H753, H754, H755, H756, H757, H758, H759, H760, H761, H762, H763, H764, H765, H766, H767, H768, H769, H770, H771, H772, H773, H774, H775, H776, H777, H778, H779, H780, H781, H782, H783, H784, H785, H786, H787, H788, H789, H790, H791, H792, H793, H794, H795, H796, H797, H798, H799, H800, H801, H802, H803, H804, H805, H806, H807, H808, H809, H810, H811, H812, H813, H814, H815, H816, H817, H818, H819, H820, H821, H822, H823, H824, H825, H826, H827, H828, H829, H830, H831, H832, H833, H834, H835, H836, H837, H838, H839, H840, H841, H842, H843, H844, H845, H846, H847, H848, H849, H850, H851, H852, H853, H854, H855, H856, H857, H858, H859, H860, H861, H862, H863, H864, H865, H866, H867, H868, H869, H870, H871, H872, H873, H874, H875, H876, H877, H878, H879, H880, H881, H882, H883, H884, H885, H886, H887, H888, H889, H890, H891, H892, H893, H894, H895, H896, H897, H898, H899, H900, H901, H902, H903, H904, H905, H906, H907, H908, H909, H910, H911, H912, H913, H914, H915, H916, H917, H918, H919, H920, H921, H922, H923, H924, H925, H926, H927, H928, H929, H930, H931, H932, H933, H934, H935, H936, H937, H938, H939, H940, H941, H942, H943, H944, H945, H946, H947, H948, H949, H950, H951, H952, H953, H954, H955, H956, H957, H958, H959, H960, H961, H962, H963, H964, H965, H966, H967, H968, H969, H970, H971, H972, H973, H974, H975, H976, H977, H978, H979, H980, H981, H982, H983, H984, H985, H986, H987, H988, H989, H990, H991, H992, H993, H994, H995, H996, H997, H998, H999, H1000.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²a)

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

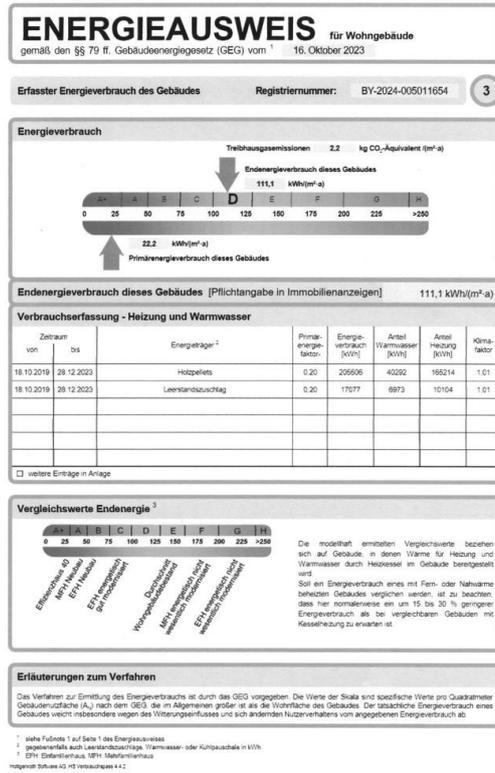
Sofern im angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
 * nur im Falle des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG eintragungspflichtig
 † Mehrfachnennung möglich
 ‡ bei Warmwasserboiler die Leistungskategorie
 § Schächelung oder Fensterlüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Anforderungen gemäß GEG¹

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelheit zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfskennwerte (Standardkennwerte) sind nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Exposé - Galerie



Ansicht Westseite Scheune

Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite mit Hof



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



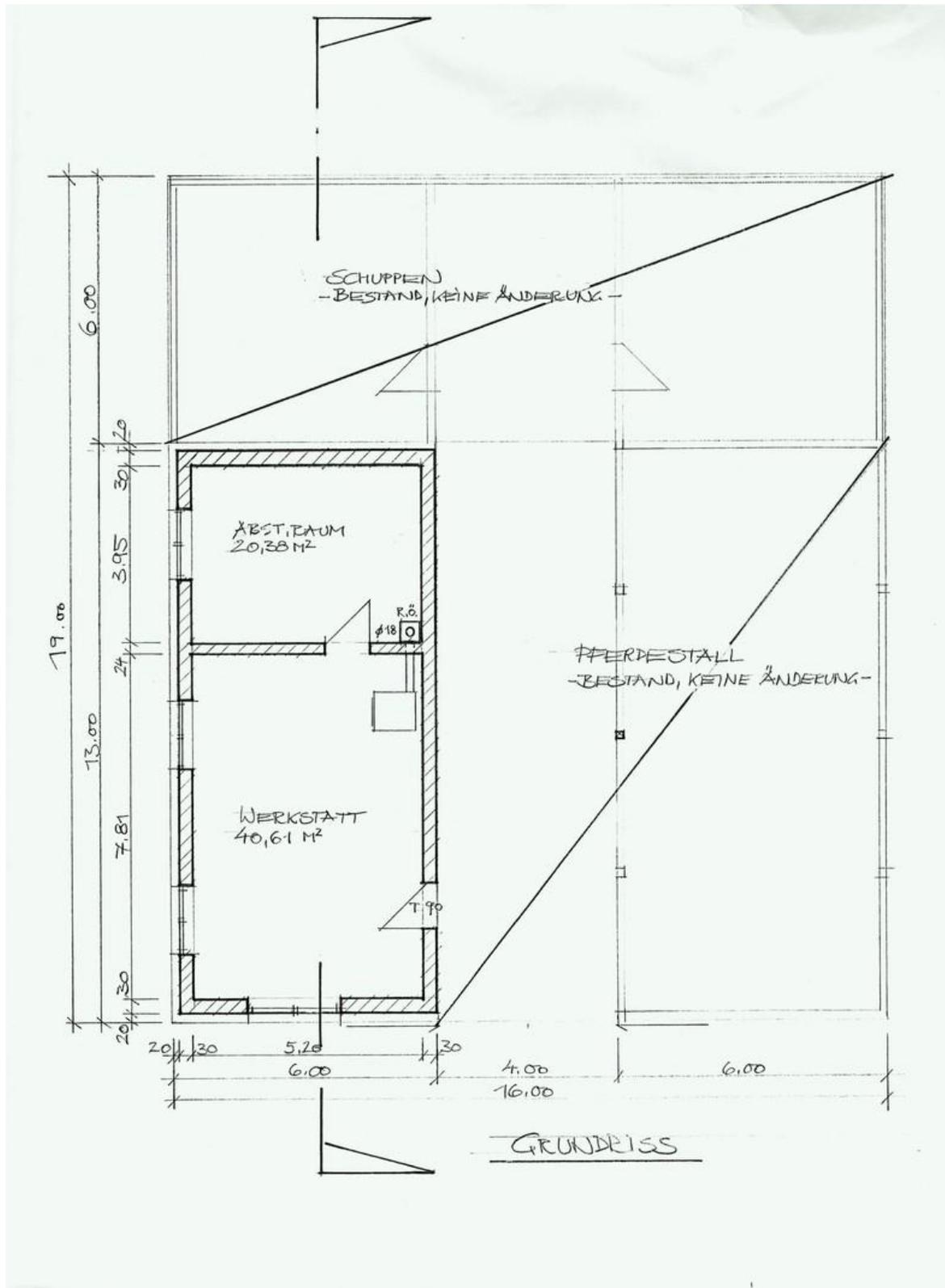
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

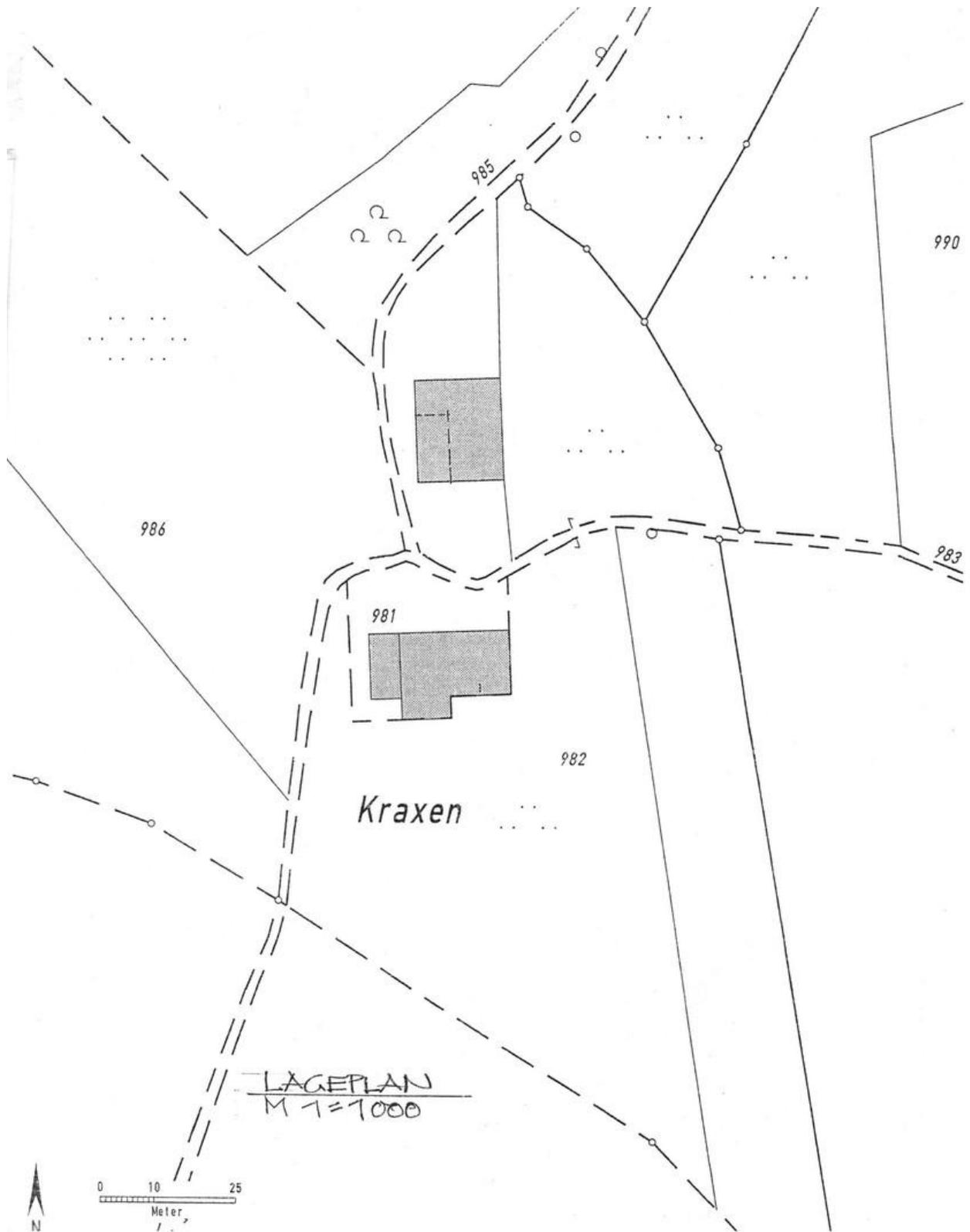


Exposé - Grundrisse



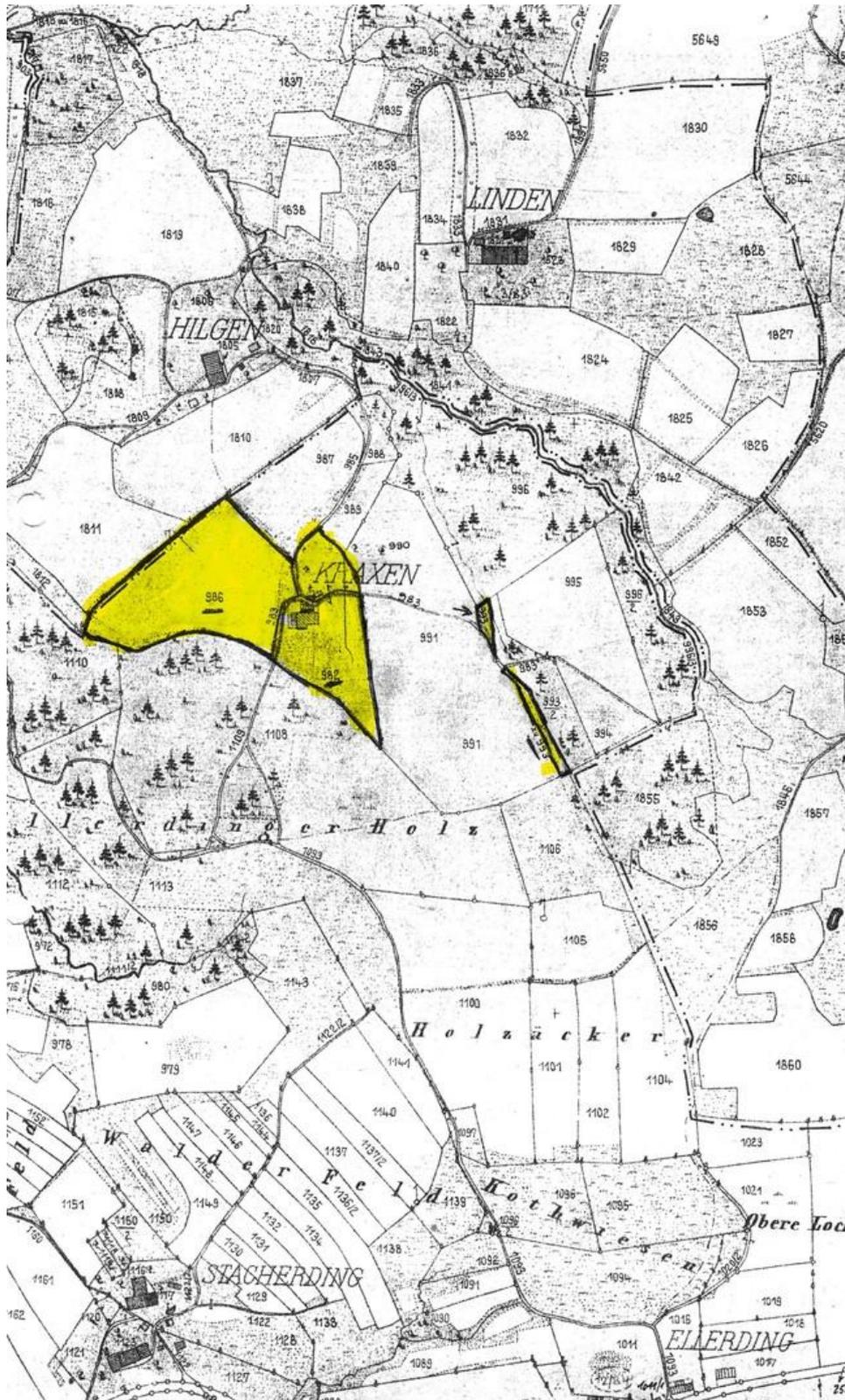
Grundriss Scheune

Exposé - Grundrisse



Lageplan 1:1000

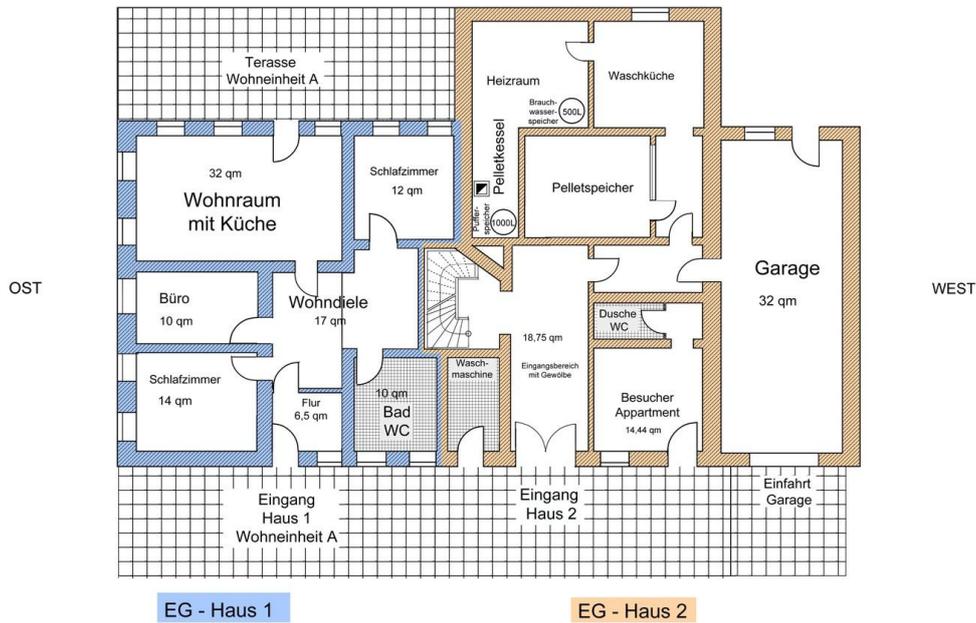
Exposé - Grundrisse



Auszug Katasteramt

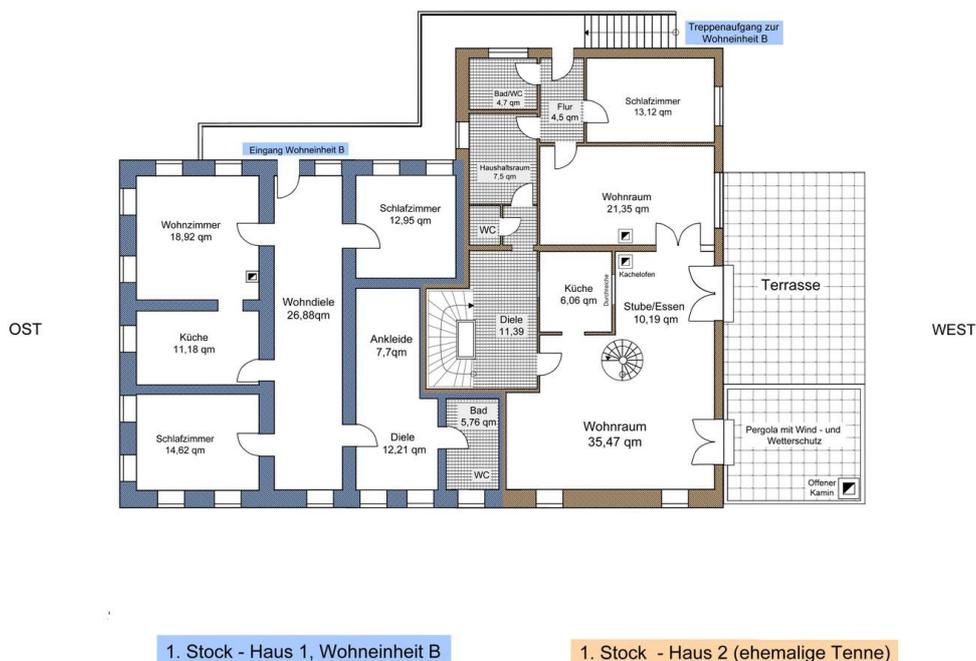
Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

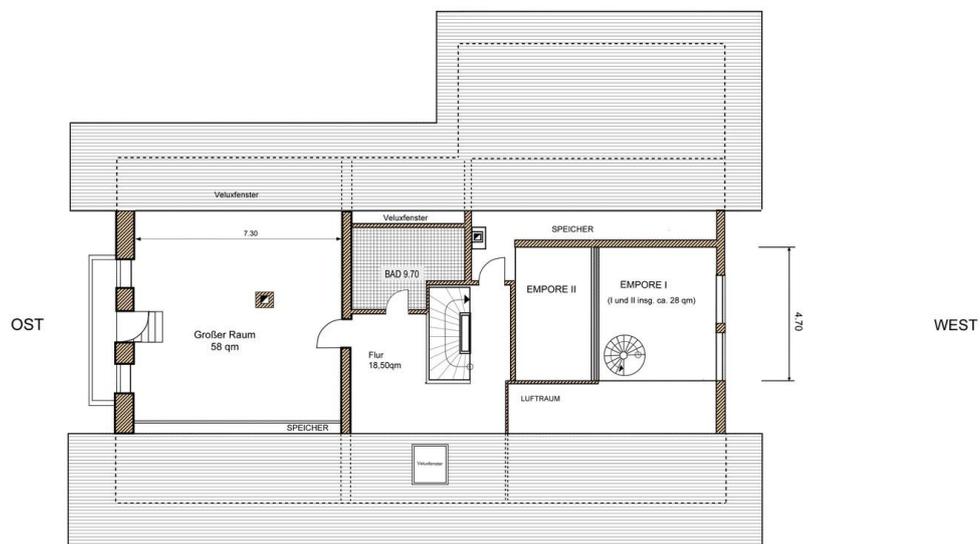
GRUNDRISS 1.Stock



Grundriss 1.Stock

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



zugehörig zu Haus 2

Grundriss Dachgeschoss