

Exposé

Doppelhaushälfte in Pocking-Hartkirchen

Provisionsfrei - neuwertige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-305445

Doppelhaushälfte

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Gabriele hasch
Telefon: 08531 2492163
Mobil: 0151 50727438

Obere Inntalstr. 23a
94060 Pocking-Hartkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	375,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neuwertige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage. Das Objekt befindet sich in unverbaubarer Ortsrandlage von Pocking Hartkirchen in einer reinen Anliegerstrasse, ohne Durchgangsverkehr, und besticht durch den freien Blick ins Grüne.

Die Einliegerwohnung verfügt über ein seniorengerechtes Bad (mit Badewanne) sowie eine voll ausgestattete Küchenzeile und kann vielfältig genutzt werden. Durch die Lage im Erdgeschoss, gleich am Hauseingang, eignet sie sich sowohl für ältere Kinder, (pflegebedürftige) Elternteile, als auch als Büro, Kosmetikstudio o.ä. Sie könnte aber auch vermietet werden und damit zur Finanzierung beitragen.

Im EG befindet sich noch ein weiterer Raum, der als Wohnzimmer genutzt wurde, ein Vorrats - / Waschraum und ein Gäste WC.

Das OG verfügt über ein Bad (mit Badewanne und Dusche), ein Schlafzimmer, ein Gäste - / Kinderzimmer, sowie einen großen Wohnraum mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten über eine Außentreppe.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bepflanzt, komplett eingezäunt, und wird durch die große und vollständig überdachte Terrasse vervollständigt.

Weiter verfügt das Objekt über eine große Garage, mit angeschlossenem Abstellraum, 3 Stellplätzen und einem Dachboden. Beheizt wird das Haus über eine Gastherme.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kontakt unter 08531 - 2492163 oder unter 0151 - 50727438

Lage

Hartkirchen ist ein Ortsteil von Pocking und liegt nur 6 Kilometer entfernt vom bekannten Kurort Bad Füssing mit seinen Thermen, Spielcasino und vielen weiteren Attraktionen. Ebenfalls nahe finden sie Europas größtes Golfressort in Bad Griesbach, die Barockstadt Schärding und die 3 Flüsse Stadt Passau. Durch die nahe A3 ist Hartkirchen verkehrstechnisch optimal angebunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: **05.07.2033** Registrierungsnummer: **BY-2023-004634577** **1**

Gebäude	
Gebäudeart	erweitert angebautes Gebäude
Adresse	Obere Immanstraße 29 a 94060 Pocking
Gebäudeart 1	Garage Gebäude
Baujahr Gebäude 1	2011
Baujahr Wärmeerzeuger 1	2011
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _g)	169,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächellüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Getriebelte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsschichtige Klimaanlage 1	Anzahl: 0 Nichtestes Fallgebildatum der Inspektion:
Art der Auswertung 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 beigefügt (freiwillig/ Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Forstler Christian
Energieberater (HWK)
Rauwieser 7
94099 Pühstorf an der Rott

Ausstellungsdatum: 06.07.2023

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsrechts zum GEG
 2 Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzufragen
 3 Mehrfachangaben möglich
 4 Nichterfüllbar: Bauteil zur Energieerzeugung
 5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel Software AG, HG Verkaufslizenz 4.2.1

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2023-004634577 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderung gemäß GEG¹
 Die Energiebedarfsberechnungen, verwendetes Verfahren

Energiebedarf: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10
 Verfahren nach DIN V 4109
 Regelung nach § 71 GEG („Modulgruppenverfahren“)
 Vorgehensregeln nach § 50 Absatz 1 GEG

Erneuerliche Qualität des Gebäudes (z.
 zu Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)
 eingehalten
 Sonstige Wärmeisolierung (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil, %	Anteil der Pflichterfüllung, %
Summe		

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energieeffiziente 40 MFH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort Software AG, 10. Verkehrsregeln 4.2.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2023-004634577 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: kWh/(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **101,1 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Kältefaktor
01.06.2017	31.05.2022	Erdses E	1,10	79307	16900	62407	1,10

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energieeffiziente 40 MFH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)
 EPH (Neubau) EPH (Neubau)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbraucher eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

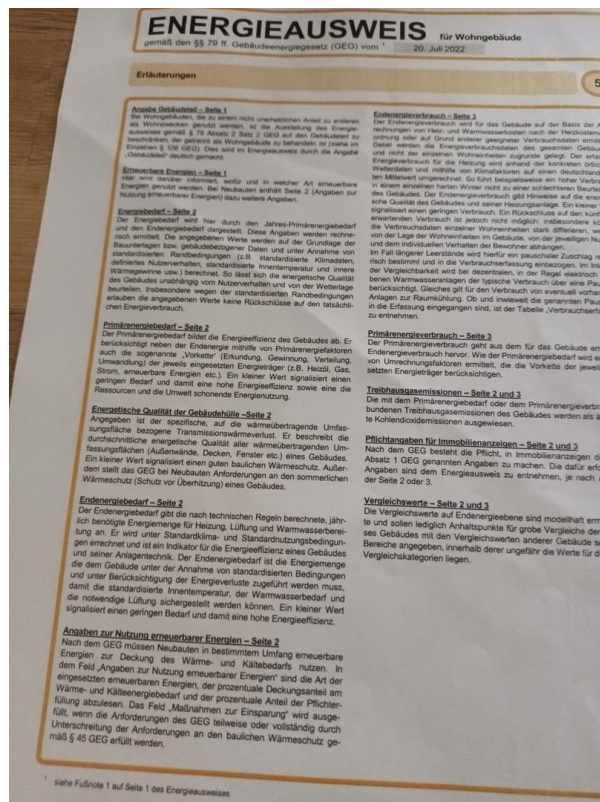
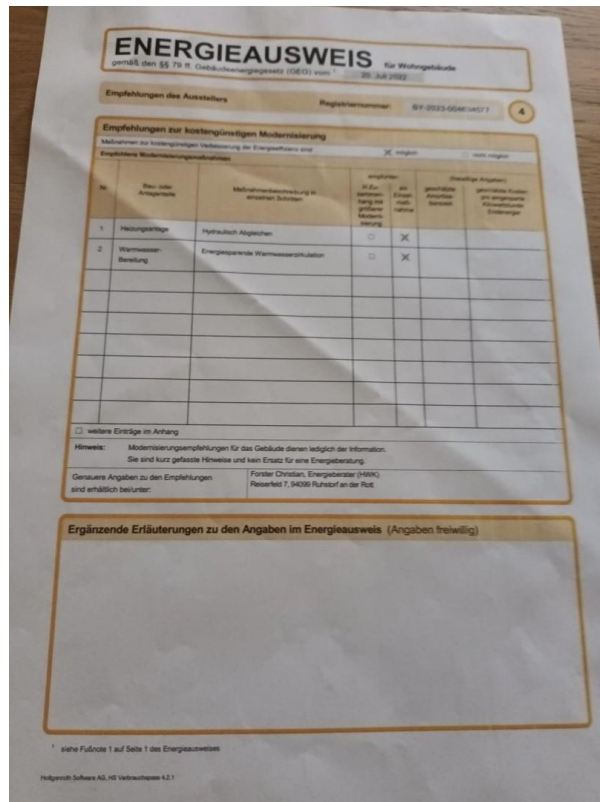
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) 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.

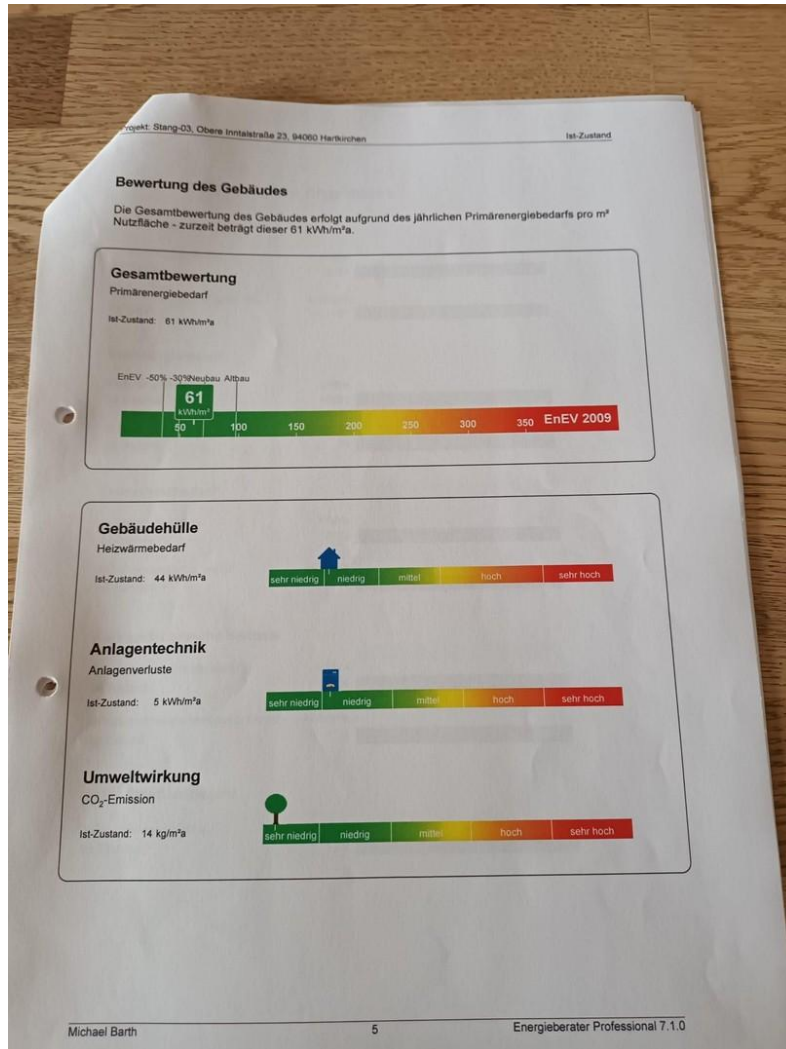
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leertankszuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort Software AG, 10. Verkehrsregeln 4.2.1

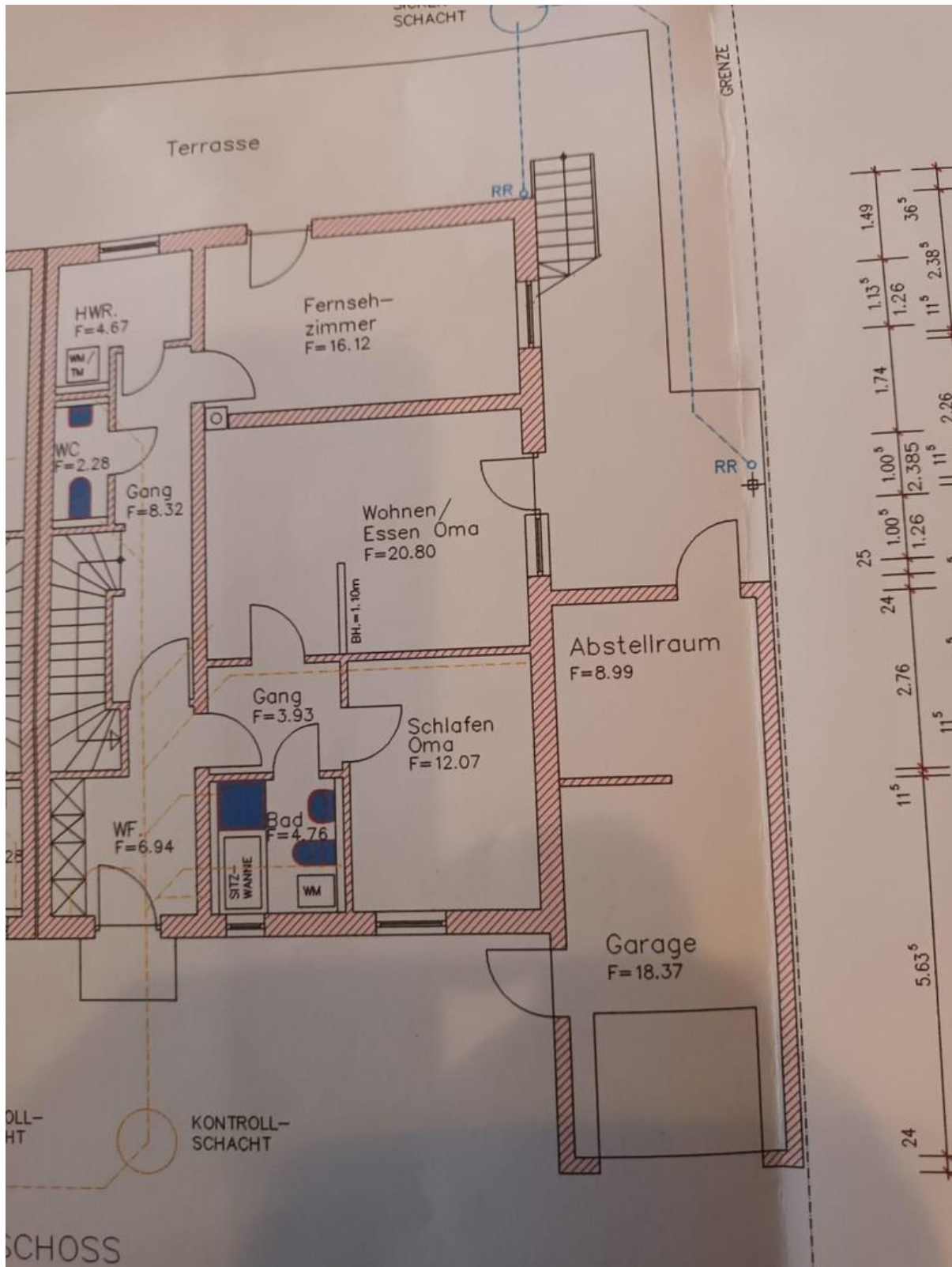
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

