

Exposé

Einfamilienhaus in Elsendorf

**Ruhig gelegenes, helles, freistehendes Einfamilienhaus
in 84094 Elsendorf - provisionsfrei -**



Objekt-Nr. **OM-307872**

Einfamilienhaus

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:
Carolin Hagen

84094 Elsendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	559,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Carports	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von Privat:

Das 2001 fertig gestellte Einfamilienhaus in Holzständer-Bauweise (Niedrigenergiestandard) ist voll unterkellert und verfügt über

eine PV-Anlage (Installationsjahr und Inbetriebnahme 2012, Modulleistung 8,19 kWp, Einspeisevergütung bis 2032 mit vorrangigem Eigenverbrauch),

solare WW-Unterstützung,

eine Gas-Brennwerttherme (Flüssiggastank im Vorgarten unterirdisch),

eine zentrale Lüftungsanlage,

Satelliten-TV,

einen Abstellraum / Speis im EG,

einen Holz-Kamin im Wohn-/Esszimmer,

eine gepflasterte Terrasse (2020 erneuert) mit Überdachung und Blick ins Grüne,

ein Gäste-WC,

ein großzügiges Bad mit Doppelwaschtisch (Armaturen 2020 erneuert) sowie Dusche und Badewanne im OG,

ein Gartenhaus (2023) und separates Gerätehäuschen,

ein Carport für 2 Pkw mit zusätzlicher Lagerfläche auf dem Dachboden,

2-fach isolierverglaste Holz-Alufenster sowie

eine sehr gut ausgestattete Küche von 2012.

Neben den 2 Parkmöglichkeiten im Carport haben im Hof zusätzlich 2 weitere Fahrzeuge Platz.

Der Keller gliedert sich in einen Haustechnik-/Waschraum, einen großzügigen Lager- und Vorratsraum sowie einen großen, beheizbaren Hobbyraum.

Sämtliche Fenster in EG und OG (bodentief) verfügen über elektrische Rollläden.

Ausstattung

Ausstattung:

Erdgeschoß:

Die Eingangstür verfügt über eine Dreifachverriegelung und erhellt durch viele Glaselemente den Garderobenbereich.

Vom gefliesten Eingangsbereich gelangen Sie zum einen die offene Holzterasse hinunter in den Keller, zum anderen in die Garderobe, das Gäste-WC (ausgestattet mit Fußbodenheizung) und in die Speis/den Abstellraum.

Die maßgefertigte Einbauküche aus dem Jahr 2012 ist sehr gut ausgestattet (Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination Side by Side, Apothekerauszug), verfügt über eine Fußbodenheizung und öffnet sich zum Essbereich, welcher im großzügig gestalteten Wohnzimmer mit Holz-Kamin liegt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über die Terrassentür zum überdachten südlichen Sitzbereich mit Blick ins Grüne.

Obergeschoß:

Das Bad ist neuwertig, mit Badewanne und Dusche sowie einem großen, beleuchteten Einbauspiegel und einem Doppelwaschtisch, dessen Armaturen 2020 erneuert wurden, ausgestattet. Boden und Wandfliesen sind mit Solnhofener Natursteinplatten ausgestattet, deren Oberfläche teilweise wie das Abbild einer prähistorischen Flora erscheint.

Eine zweite Tür im Badezimmer ermöglicht den Zugang direkt zur Ankleide, welche an das Schlafzimmer anschließt. Selbstverständlich sind Bad und Schlafzimmer auch direkt vom Flur aus betretbar.

Von dort gelangen Sie auch in das großzügige Kinder-/Gästezimmer. Die bauliche Trennung in 2 Kinderzimmer wie auf dem Grundriss angegeben erfolgte nicht, wodurch auch das Schlafzimmer größer ausfiel.

Bis auf das bereits erwähnte Bad verfügt das gesamte Obergeschoß über Parkettfußböden.

Die Holz-/Alufenster sind 2-fach isolierverglast.

Beheizt wird das Objekt mit einer im Jahr 2012 installierten und regelmäßig gewarteten Gasbrennwerttherme sowie einem Holzofen/Kamin.

Alle Räume sind mit Holzdecken und Sichtbalken gestaltet.

Die großen Fensterflächen erhellen das Hausinnere sehr.

Kellergeschoß:

Im Vorraum befindet sich Platz für einen Kleiderschrank, ein Sideboard unter der Treppe sowie Regale. Dieser Vorraum ist beheizbar.

Im Haustechnik - und Waschraum haben sie die Möglichkeit, Ihre Waschmaschine und den Wäschetrockner auf rückschonender Höhe mittels Podest zu be- und entladen.

Hier findet sich auch der Hausanschluss für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation.

Die beiden Wechselrichter der PV-Anlage sowie der Stromsicherungskasten sowie die Zähler finden ebenso Platz wie der Solarthermie Speicher und das zentrale Lüftungsgerät der 2018 eingebauten Pluggit-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Bypassfunktion (Sommerbetrieb).

Neben einem großen, nicht beheizbaren Lagerraum, welcher auch als Werkstatt genutzt werden kann existiert noch ein weiterer, ca. 25qm großer Hobbyraum, welcher beheizt werden kann.

Garten:

Die 2020 erneuerte und seitdem mit La Tierra-Platten in nuanciertem Muschelkalk Design gestaltete Terrasse lädt zum Spielen, Feiern, Entspannen, Grillen und Abschalten ein.

Im Jahr 2023 wurde ein freistehendes Gartenhaus mit ca 3x3m Grundfläche errichtet.

Ein 3t schwerer Granitsteintrog zur Regenwassernutzung, mehrere Hochbeete sowie ein kleines Waldstück in Südrichtung gestalten den Garten sehr Naturnah.

Ein künstlich angelegter Bachlauf in Natursteinoptik mit Brunnen und pumpenzirkuliertem Wasserkreislauf runden die Idylle ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nach Kellersanierung mit Abschluss der Arbeiten voraussichtlich Ende Februar 2025 steht das Objekt erneut zum Verkauf. Bis 25.01.2025 besteht noch die Möglichkeit, die Fliesen, die Türen und die Farbe der Wände im Keller selbst auszuwählen.

Lage

Lage: Region Nähe München / Landshut / Regensburg / Ingolstadt / Freising

Die Gemeinde Elsendorf liegt idyllisch im Landkreis Kelheim in der Hallertau im Avenstal.

Über den Autobahnanschluss Elsendorf sind die Städte Regensburg, Ingolstadt und Landshut in ca. 30 Minuten erreichbar. Den Flughafen München erreicht man in ca. 40 Minuten. In der Gemeinde Elsendorf leben ca. 2.000 Menschen.

Im Ort gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs (Metzger, Bäcker, Lebensmittelhändler, Pizzeria, Wirtshaus, Tankstelle), 2 Banken, eine Zahnärztin, eine Grundschule, einen Kindergarten mit Kinderkrippe sowie verschiedene handwerkliche Unternehmen.

Zur Freizeitgestaltung bieten sich Aktivitäten in Vereinen, ein Engagement in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr, das Sport treiben sowie das Genießen der wunderschönen Landschaft an.

In näherer Umgebung finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie interessante Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie z.B. im etwa 9 km entfernten Mainburg, im rund 8 km entfernten Siegenburg und ca. 12 km entfernten Abensberg.

Die Region ist vom Hopfenanbau geprägt.

Mit dem Anschluss an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim sowie der Möglichkeit der Nutzung des Bedarfsfahrdienstes KEXI ("Landkreis Kelheim Express individuell - auf Abruf und barrierefrei") verfügt die Gemeinde über eine öffentliche Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



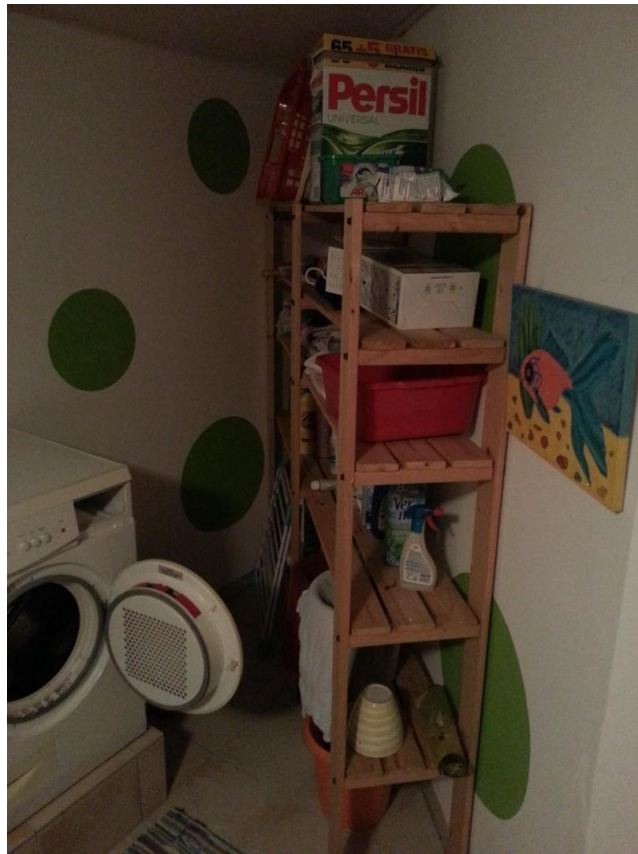
Exposé - Galerie



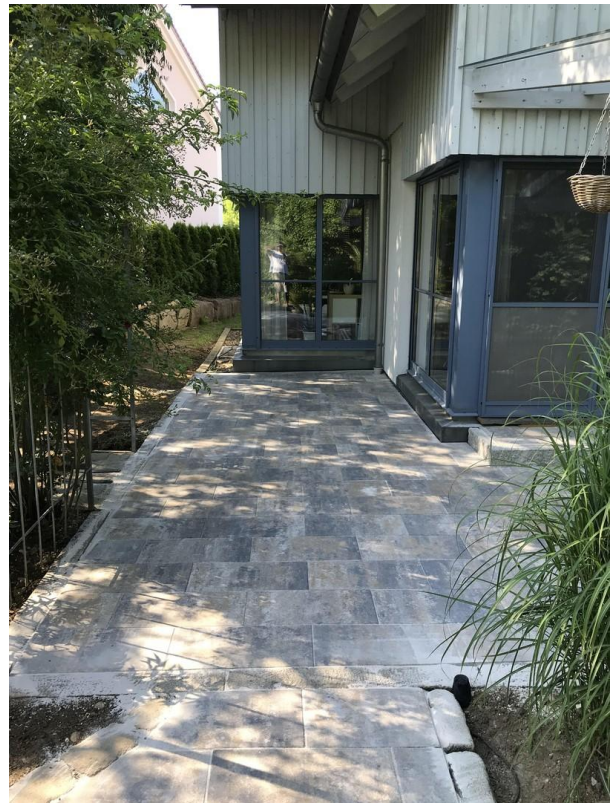
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer² BY-2016-000958890 3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
97,1 kWh/(m²·a)

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

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
75,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 97,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
18.06.2012	15.06.2016		Flüssiggas	1,10	49140	9513	39627	1,00
01.05.2013	01.06.2016		Stückholz	0,20	20934	—	20934	1,03

Vergleichswerte Endenergie

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

■ Energieeffizienz 40 (MFI) (Mehrfamilienhaus)
■ Energieeffizienz 50 (MFI) (Mehrfamilienhaus)
■ Energieeffizienz 60 (MFI) (Mehrfamilienhaus)
■ Energieeffizienz 70 (MFI) (Mehrfamilienhaus)
■ Energieeffizienz 80 (MFI) (Mehrfamilienhaus)
■ Energieeffizienz 90 (MFI) (Mehrfamilienhaus)

Die modelliert 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 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

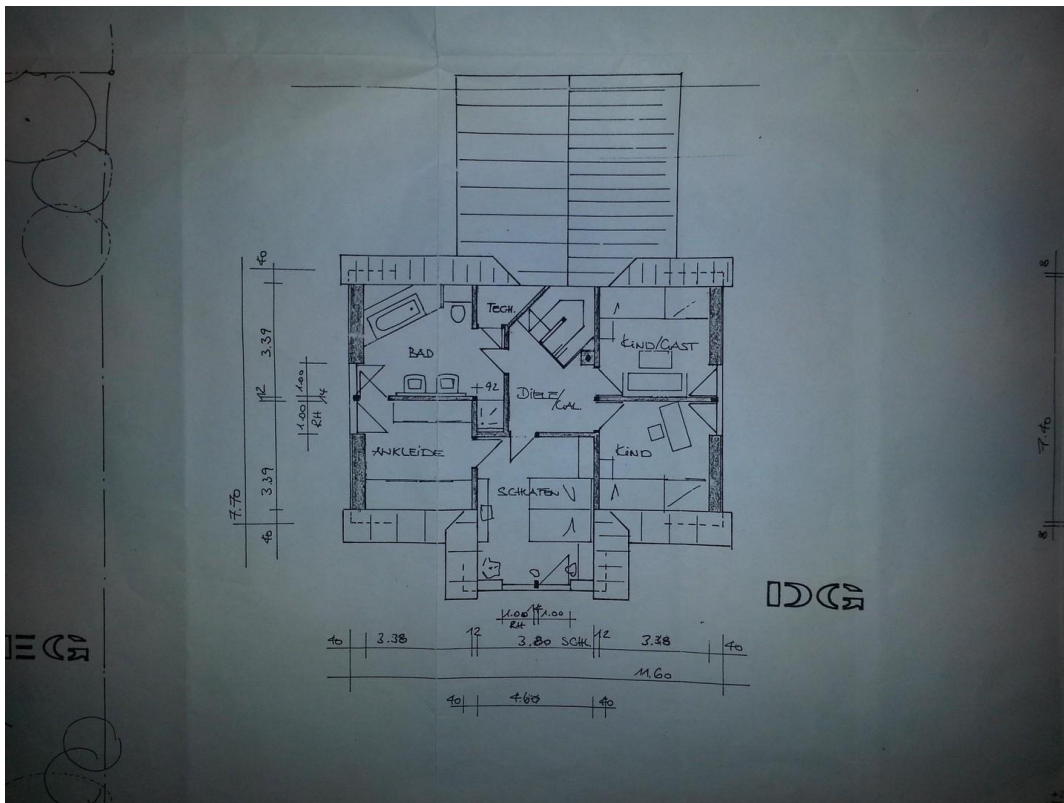
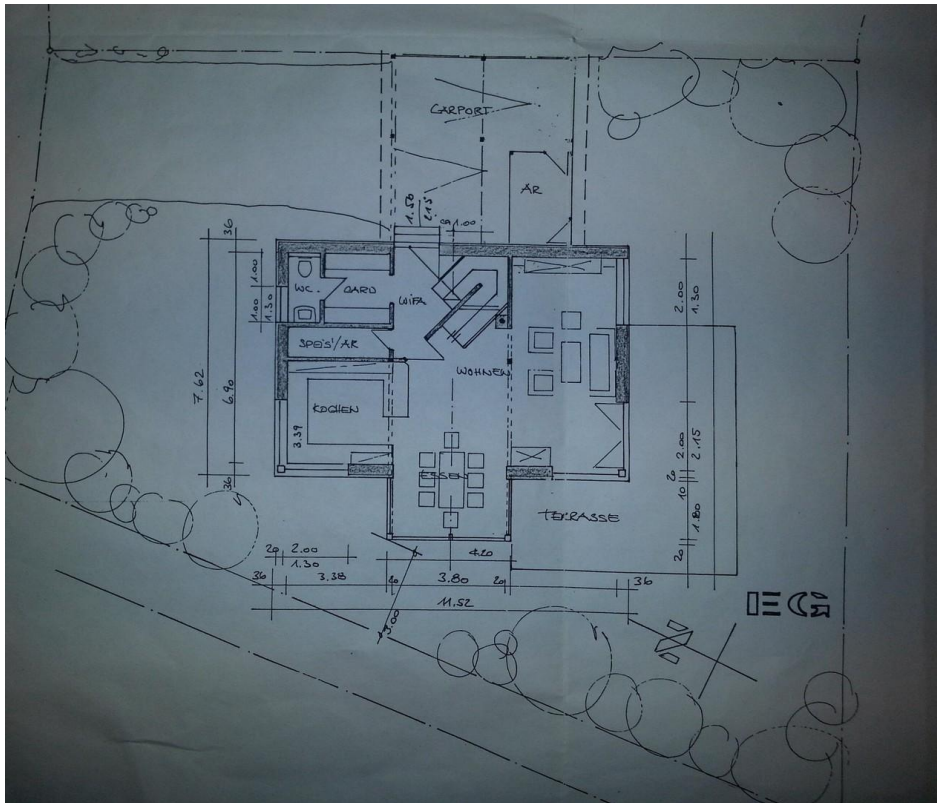
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weist insbesondere wegen des Wärmeverlusts und auch abweichenden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

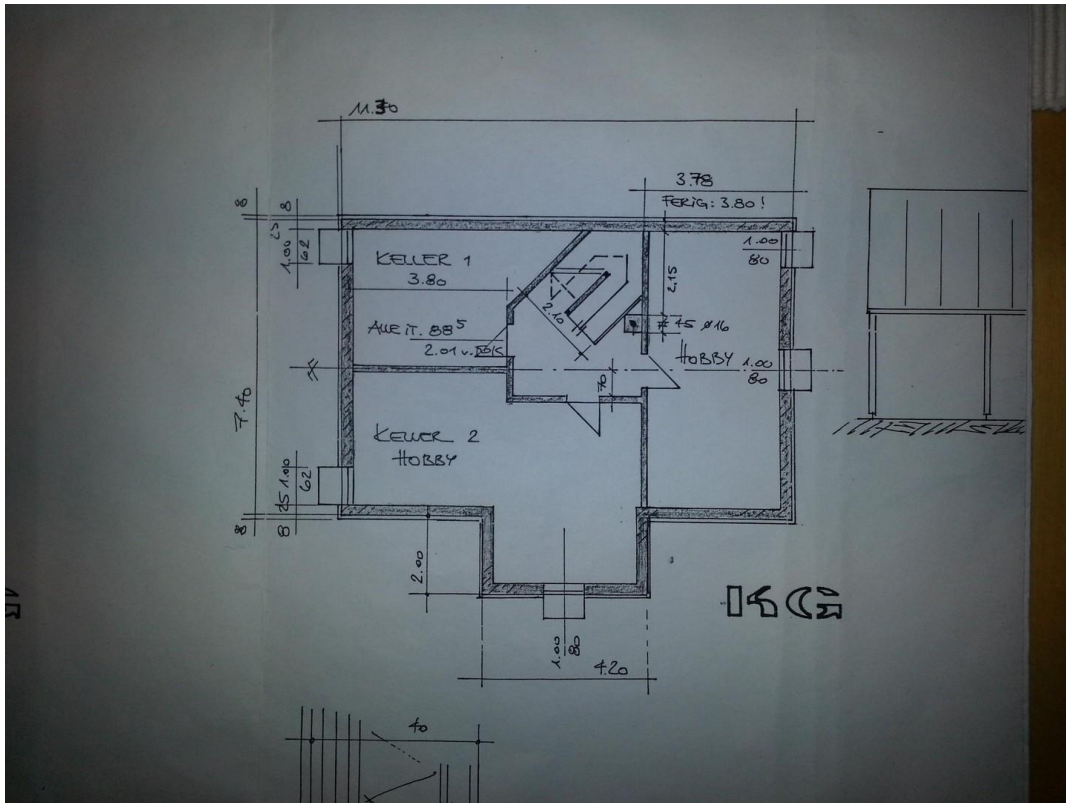
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ angegebenfalls auch Leerstandsbeurteilung, Warmwasser- oder Kühlwasserverbrauch in kWh * MFI: Mehrfamilienhaus, MFIH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel: Software: H3 (siehe Anhang 3.3.2)

Exposé - Grundrisse

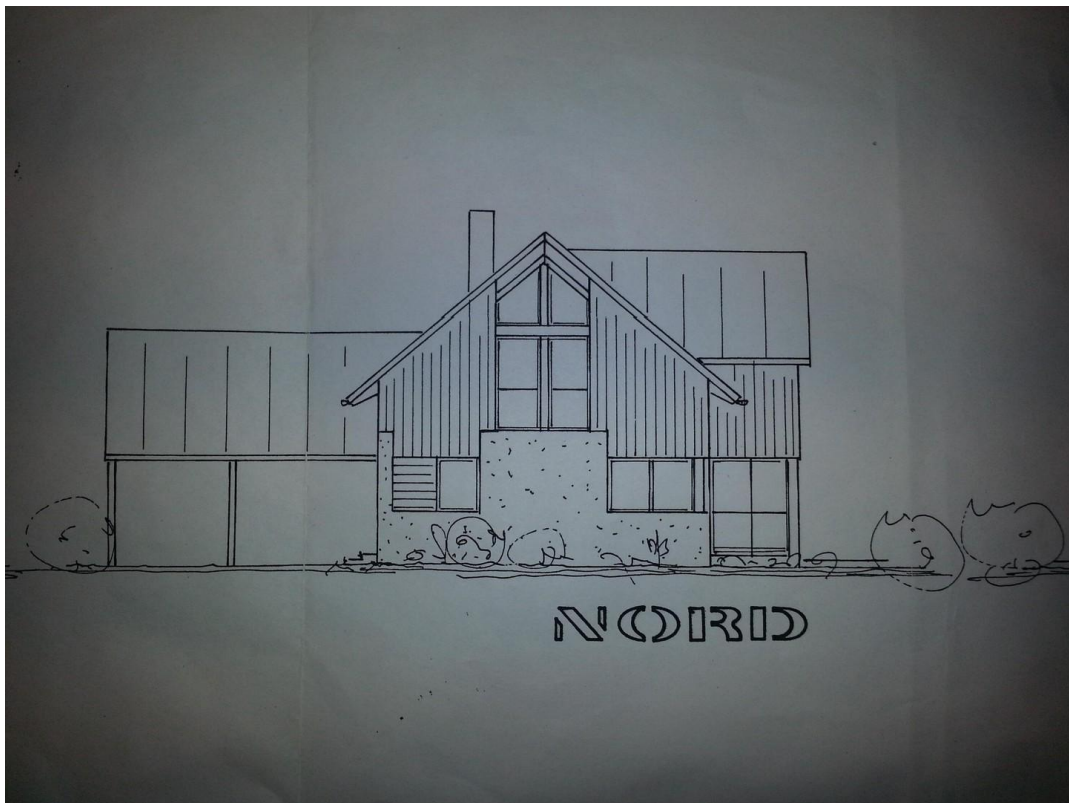
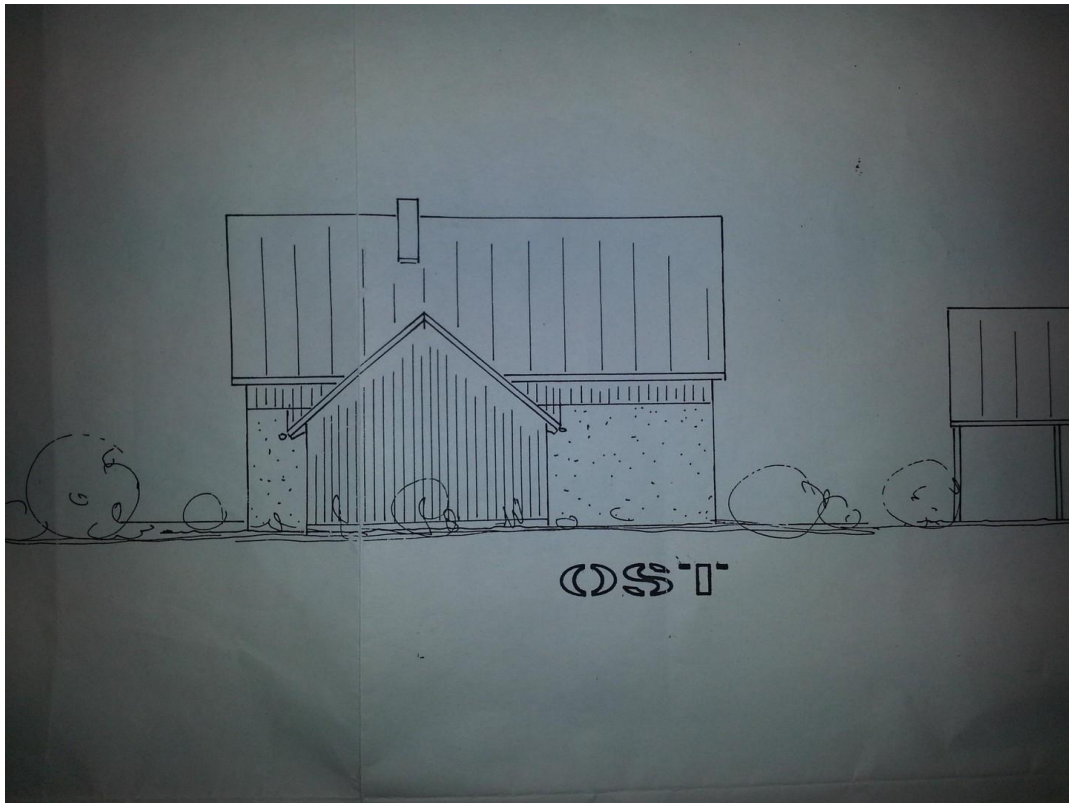


Exposé - Grundrisse

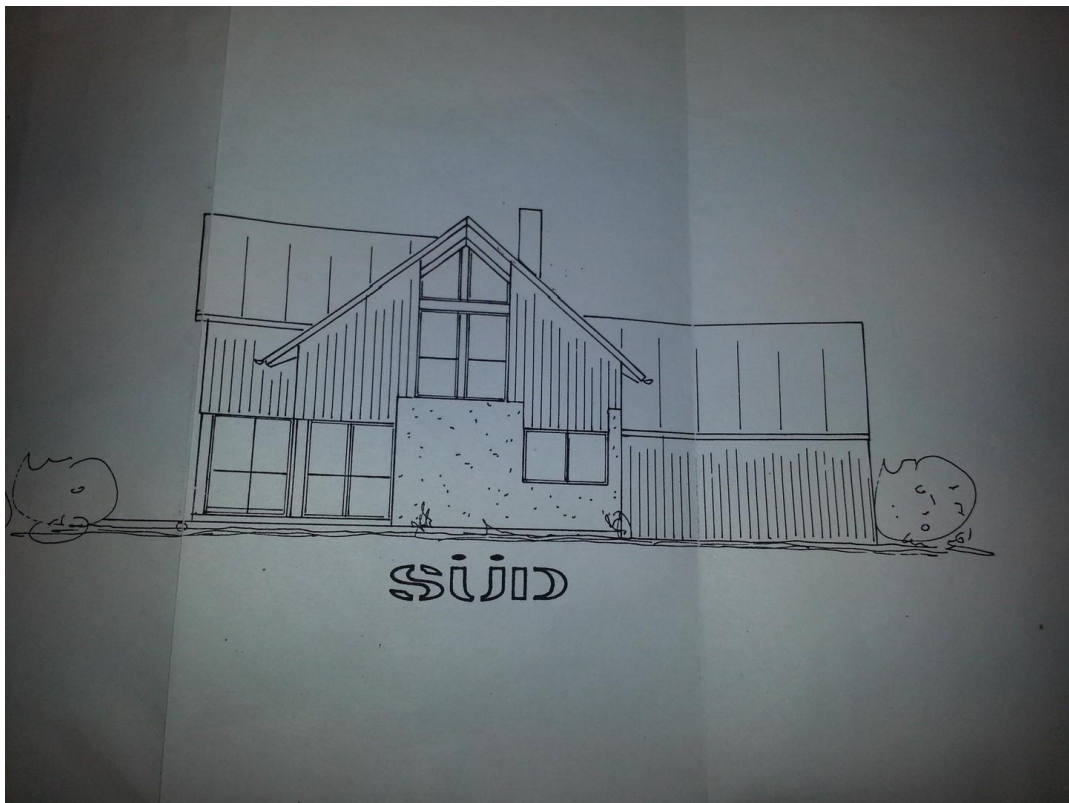
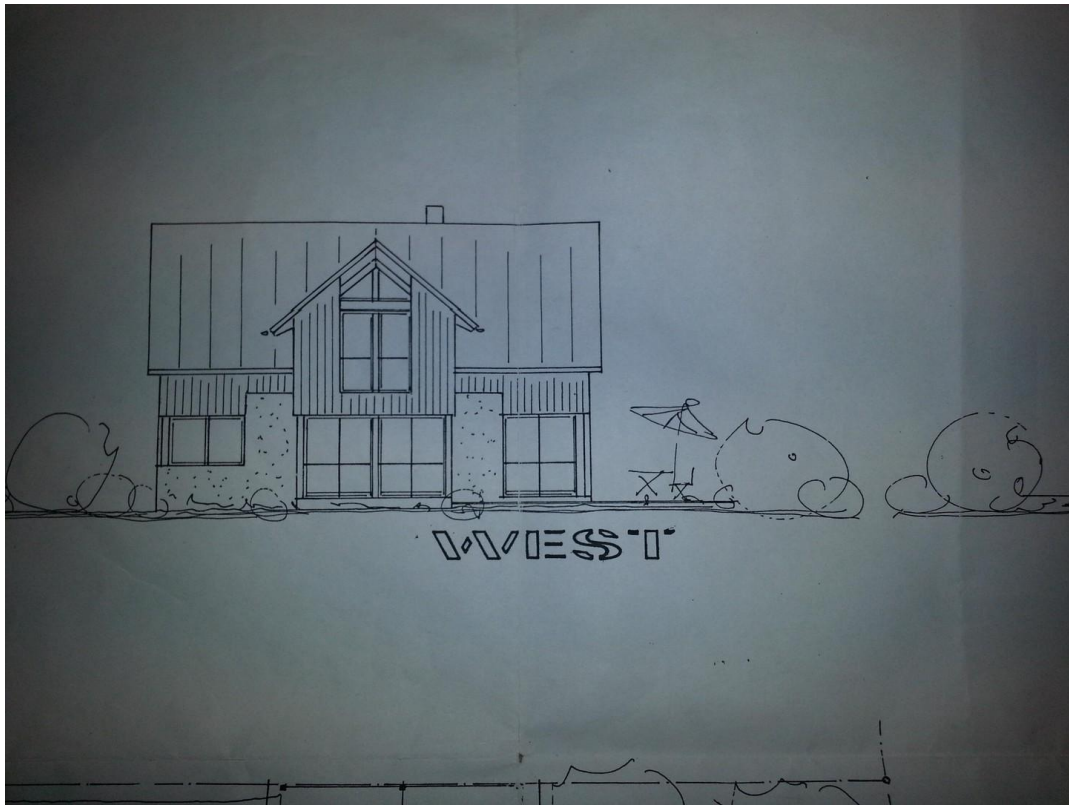


Bezeichnung der Wohnung ① (Geschl. Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Grundfläche	auszufüllen
EG + OG		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschli. Fenster-, offene Wandflächen tiefer als 0,13 m. Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m². Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabgänge und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Überbaute Fläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² ④	m x m = m² ④	m² ④	zu berechnende Fläche (m²)
1.	WIFA	3,20 x 1,60		5,12	
2.	GARD	2,25 x 2,10		4,73	
3.	WC	1,00 x 2,20		2,20	
4.	Speis!	1,00 x 3,38		3,38	
5.	KocheN	3,39 x 3,52		11,93	= 27,36 m²
6.	essen	3,80 x 6,50		24,70	
7.	WOHNEN	3,52 x 6,90 + 4,20 x 0,15		24,92	75,98
8.	Schlafen	3,80 x 4,50		17,10	
9.	ANKLEIDE	3,29 x 3,38	0,30 x 3,38 + 0,15 x 2,14	10,46	
10.	BAD/T.	3,39 x 3,38 + 4,60 x 0,95	0,30 x 4,34	14,51	x
11.	DIELE	2,70 x 2,50		6,75	
12.	KIND	3,38 x 3,39	3,38 x 0,30 + 0,15 x 2,14	10,49	
13.	KIND/GAST	3,38 x 3,39	3,38 x 0,30	10,49	69,80
Im Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen				Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ⑥	145,78
Die Wohnung ist <input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧				bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	
Zur Wohnung gehört (gehören) Garage(n) <input type="checkbox"/> Gerateraum <input type="checkbox"/>				Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hunderf! ⑤ <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	
Ort, Datum Unterschrift:				Anrechenbare Wohnfläche ⑥	145,78

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

