

Exposé

Einfamilienhaus in Schweitenkirchen

Freistehendes Einfamilienhaus (Toskana-Stil)



Objekt-Nr. **OM-307901**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

85301 Schweitenkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.650,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	193,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2013 im beliebten Toskana-Stil erstellt und hochwertig ausgestattet. Die Wohnfläche von ca. 193 m², verteilt sich über zwei helle Vollgeschosse.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen, ein Carport, sowie zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Das in Holzständerbauweise erbaute Haus, beeindruckt durch ein nicht einsehbares Grundstück, welches mit Rasenflächen, Blumen und Obst- sowie Zierbäumen angelegt ist.

Die Bauweise sowie die Lüftungsanlage gewährleisten gesundes Raumklima und angenehme Temperaturen.

Eine große Terrasse am Haus, verbindet das Erdgeschoss mit der großzügigen Gartenanlage.

Auf dem Grundstück steht neben dem Wohngebäude ein weiteres Gebäude, welches 2020 in gleicher Bauweise erstellt wurde. Das Gebäude umfasst eine große Garage sowie einen Hobby- oder Bastelraum.

Das Grundstück hat zwei Hausnummern (7 und 9). Eine genehmigte Bauvoranfrage für die Nummer 9 liegt vor.

Im Wohngebäude / Erdgeschoss befinden sich:

- die Eingangsdiele, inkl. Garderobe
- ein Technikraum der Biogas- und Wasser-anschluß, die Lüftungsanlage sowie der BWD-Stromspeicher und zwei Wechselrichter der PV-Anlage.
- das Treppenhaus in das OG
- ein großzügiger Gang mit Zugängen zu den EG-Räumen
- eine Gästetoilette mit Urinal, WC und Dusche
- ein Hausarbeitsraum (Waschmaschine etc.)
- eine hochwertig ausgestattete Wohnküche die nahtlos in das Wohnzimmer übergeht. Die Küche ist gefliest, sie kann durch Schiebetüren vom Wohnraum getrennt werden.

für Lebensmittelvorräte, Küchengeräte und Getränke schließt sich eine separater Raum (Speis) an die Küche an.

Im Wohngebäude / Obergeschoss befinden sich:

- ein großes Schlafzimmer mit anschließendem Ankleidezimmer (begehbarer Schrank).
- zwei weitere große Räume, die als Kinder- oder Schlafzimmer geeignet sind
- ein kleines Zimmer ca. 6qm mit Fenster
- ein Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC und großem Zweierwaschtisch. Das Bad ist gefliest, hat Bodenheizung und ein großes Fenster.
- ein weiterer Raum ca. 50qm wird derzeit als Abstellraum genutzt. Dieser kann zur Erweiterung der Wohnfläche ausgebaut werden.

Wohngebäude / Dachboden:

- über eine Dachbodenluke mit ausziehbarer Leiter kommt man zum Speicher. Der Speicher ist nicht ausgebaut, er kann als Abstellraum sehr gut genutzt werden.

Wohngebäude / Garage:

- die Garage ist ebenso wie die Garage des Nebengebäude ausgerüstet. Eine Starkstromsteckdose ist vorhanden.

Nebengebäude / Garage:

- Die Größe der Garage ist ausreichend um Familien-SUV bzw. Kleinbusse einzustellen. Ein großes elektrisches Tor ist bequem über Fernsteuerung zu bedienen.

Nebengebäude / Hobbyraum:

- Dieser Raum wird derzeit als kleine Werkstatt für anfallende Arbeiten, bzw. zum Basteln mit Kinder oder zum Aufbewahren von Geräten die zur Pflege des Grundstücks, der Gebäude benötigt werden.

Außenbereich Garten:

- Der gesamte Garten ist angelegt und bietet viel Grasfläche für Kinder zum Spielen, sowie Auslauf für Haustiere. Das Grundstück ist umzäunt. Ein großes Staudenbeet wurde durch einen Gartenbauer professionell angelegt.

Zwei Hochbeete aus Lärchenholz erleichtern die Arbeit im Garten.

Für ausreichend Wasservorrat sorgt eine Regenwasser-Zisterne, die mittels einer Tauchpumpe genutzt werden kann.

Die vollständig in Münchner Kleinpflasterstil gepflasterte Terrasse ist teils eingesäumt durch eine Natursteinmauer. Dieser Teil ist überdacht mit Glas und einer großen Markise, so bietet diese Ecke Schutz vor Sonneneinstrahlung und Regen. Die Terrasse offeriert auch bei schlechtem Wetter einen geschützten Sitzbereich.

Ausstattung

Beschreibung der Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung aus, die gehobenen Wohnkomfort garantiert. Jedes Detail des Hauses wurde sorgfältig geplant und mit erstklassigen Materialien umgesetzt, um eine stilvolle und funktionale Wohnatmosphäre zu schaffen.

Qualitäts-Merkmale zur Ausstattung:

- Dreifach verglaste Fenster aus hochwertigem Holz-Aluminium
- Fernwärme (Bio-Gas) für Heizung und Nutzwasser
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad
- Elektrische Jalousien, teils mit Fliegengitter
- Energetisch optimierte Bauweise, Holzständerbauweise
- Hohe Decken in Naturholz, alle Innentüren Vollholz weiß.
- Photovoltaik-Anlage (9,7kWp) mit Stromspeicher (7kW).
- Lüftungsanlage, alle Zimmer werden durch die zentral installierte Anlage im Technikraum mit Frischluft versorgt.
- Die beiden Geschosse werden durch eine offene Eichentreppe verbunden

Alle Räume sind mit hochwertigem Fliesen bzw. Vollholzparkett (Eiche) ausgestattet.

Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten (Miele, Bora, Bosch-Siemens) ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld, ein Backofen, ein großer Kühlschrank mit Gefrierkombination, ein großer Weinkühlschrank und eine Geschirrspülmaschine. Die großzügige Kochinsel bietet viel Platz. Die Arbeitsflächen sind aus Granit.

Die Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung, Unterputzarmaturen, bodengleichen Duschen, Handtuchheizkörper und modernen Waschtischen, sind gefliest, die großen Fenster und die Lüftungsanlage sorgen für ausreichend gute Belüftung.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme.

Die Fenster der Firma Gaulhofer sind dreifach verglast, d.h. hervorragenden Schallschutz und optimale Isolation. Die Fenster sind mit elektrischen Jalousien sowie Fliegengitter ausgestattet.

Der professionell angelegte Garten mit der großzügigen Terrasse bietet Platz die Abende im Freien zu verbringen.

Die geräumigen Garagen bieten genügend Platz für zwei Fahrzeuge sowie Räder, Krad und es verbleibt ausreichend Platz für Regale. Beide Garagen verfügen über elektrische Garagentore.

Ein Gartenhaus zur Lagerung der Gartengeräte, ein Gewächshaus und ein Rasenroboter komplettieren den Komfort dieses Hauses.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Der Zustand der beiden Gebäude ist ohne Mängel. Es besteht kein Renovierungsbedarf und kein Reparaturstau.

Die Einbauküche bleibt in der Immobilie.

Die Geräte zur Gartenpflege (Roboter, Rasenmäher, Vertikutierer etc.) können übernommen werden.

Lage

Anmerkung zum Immobilienwert (Vergleiche) durch die IMMO-Portale:

Die angebotene Immobilie weist 193qm Wohnfläche und 1650qm Grundfläche aus.

Nach Begutachtung wurde der Grund mit ca. 500.000€ und der qm Wohnfläche mit 4.600€ bewertet.

Die dargelegte Bewertung von 7.109€ in den IMMO-Portalen basiert auf Verkaufspreis/Quadratmeter und verzerrt das Wertbild bei großen Grundstücken erheblich.

Lage:

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale Lage inmitten eines kleinen Dorfes aus. Die Lage bietet den perfekten Rückzugsort für Ruhesuchende.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Wald ermöglicht Spaziergänge und Fahrradtouren praktisch vor der Haustüre.

Trotz der ländlichen Ruhe bietet die Immobilie eine gute Verkehrsanbindung. Die nächste Autobahnauffahrt (A9) ist nur wenige Kilometer entfernt, was schnelle Verbindungen nach München und Ingolstadt ermöglicht.

Für Familien mit Kleinkindern gibt es einen Kindergarten im Nachbarort. Grundschulen und weiterführende Schulen können über Schulbusse (Haltestelle vorm Haus) angefahren werden.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



SO-Seite vom Garten

Exposé - Galerie



Hauszufahrt



Blick auf Gebäude 2

Exposé - Galerie



vom Hauseingang



Blick aus dem OG

Exposé - Galerie



Blick aus dem OG



Terrasse mit Natursteinmauer

Exposé - Galerie



Südseite mit Garten



Esszimmer EG

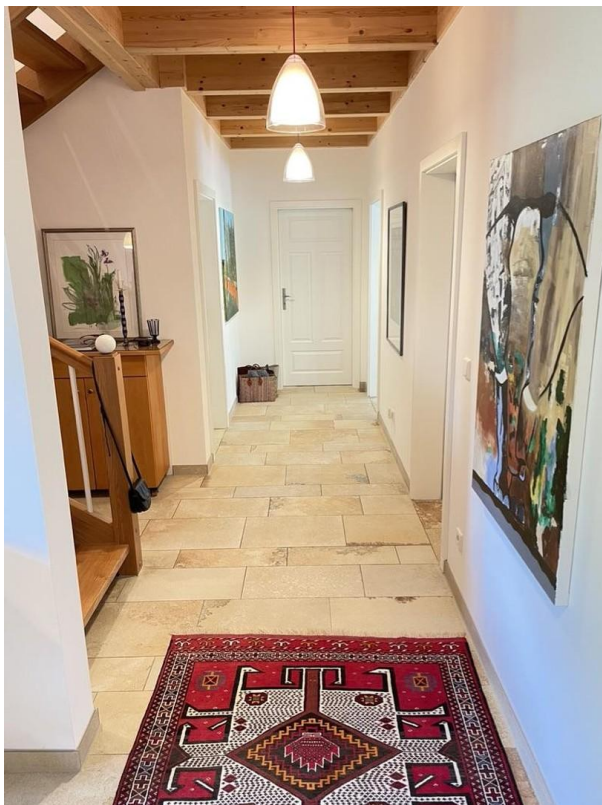


Kücheninsel

Exposé - Galerie



Küche EG



Gang EG



Gang EG

Exposé - Galerie



Treppenraum

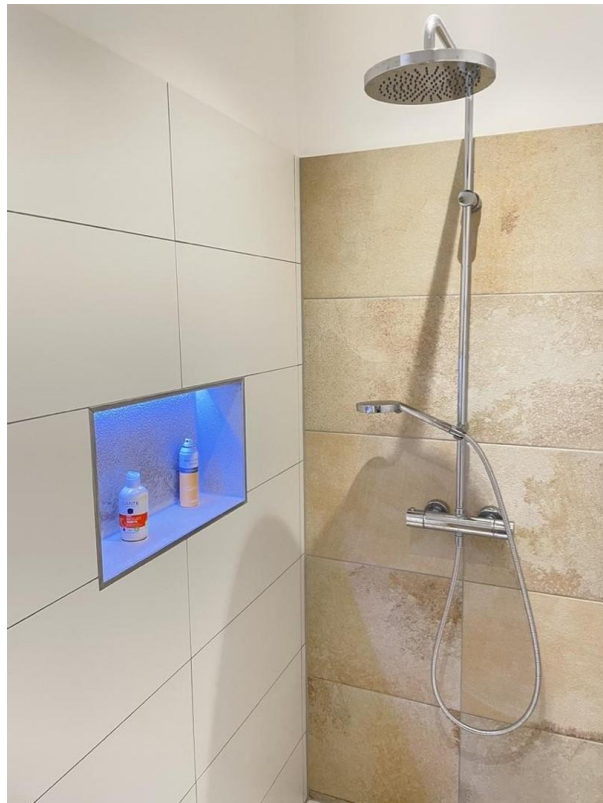


Bad EG

Exposé - Galerie



Dusche EG



Dusche OG

Exposé - Galerie



Dusche OG



Bad-OG

Exposé - Galerie



Bad-OG



Bad-OG

Exposé - Galerie



Bad-OG



BioGas-Anschluß

Exposé - Galerie



PV-Wechselrichter



Stromspeicher

Exposé - Galerie



Lüftungsanlage

Tel. 0841/951 64 64

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 19.03.2024

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeteil	-
Baujahr Gebäude	2013
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _{eff})	260 m ²
Erneuerbare Energien	Wärmepumpe
Lüftung	Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf
	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
 GEKO-Gesellschaft für Energie- und Kostenoptimierung im Bauwesen mbH
 Wackerstr. 59, 85051 Ingolstadt
 Moser Sebastian

19.03.2014
 Datum

Unterschrift des Ausstellers
 19.03.2014
 0841/951 64 64
 Fax 0841/951 64 65
 Energieausweis: SE Bau Sebastian

1) Mehrfachangaben möglich

Energie-1

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ 10 (kg/(m²·a))

Endenergiebedarf
14 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf "Gesamtennergieeffizienz"
37 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV²⁾ für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf	Ist-Wert: 37 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert: 80 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _T	Ist-Wert: 0,22 W/(m ² ·K)	Anforderungswert: 0,40 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für		Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	
Strom-Mix	4,3	4,6	14,3

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 2 Nr. 2 EEWärmeG
 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 2 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG
Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf
Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T
Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Profilhäuser
Mittel-Neubau
EnEV-Neubau
EnEV-Altbestand
Zwischenschicht
Wohngebäude
Dachgeschoss
Mittel-Altbestand
Wohngebäude
EnEV-Altbestand
Wohngebäude

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

Energie-2

GEKO - Energieberatung

Wackerstr. 59
85051 Ingolstadt
Tel.: 0841/951 64 64
Fax: 0841/951 64 65
www.bau-geko.de

Zertifikat

über die Luftdichtheit des Gebäudes

Das Gebäude

121002
[REDACTED]
85301 Schweitenkirchen

hat bei der Luftdichtheitsmessung am

03.07.2013 um 08:42 und 03.07.2013 um 08:47

folgenden Wert für die volumenbezogene Luftdurchlässigkeit erzielt

$n_{50} = 0.41 \text{ 1/h}$

Der zulässige Grenzwert der Luftdurchlässigkeit nach DIN 4108-7 und Energieeinsparverordnung (EnEV) beträgt für Gebäude mit Fensterlüftung

$n_{50} = 3.0 \text{ 1/h}$

und für Gebäude mit mechanischer Lüftung

$n_{50} = 1.5 \text{ 1/h}$

Klima

Exposé - Grundrisse



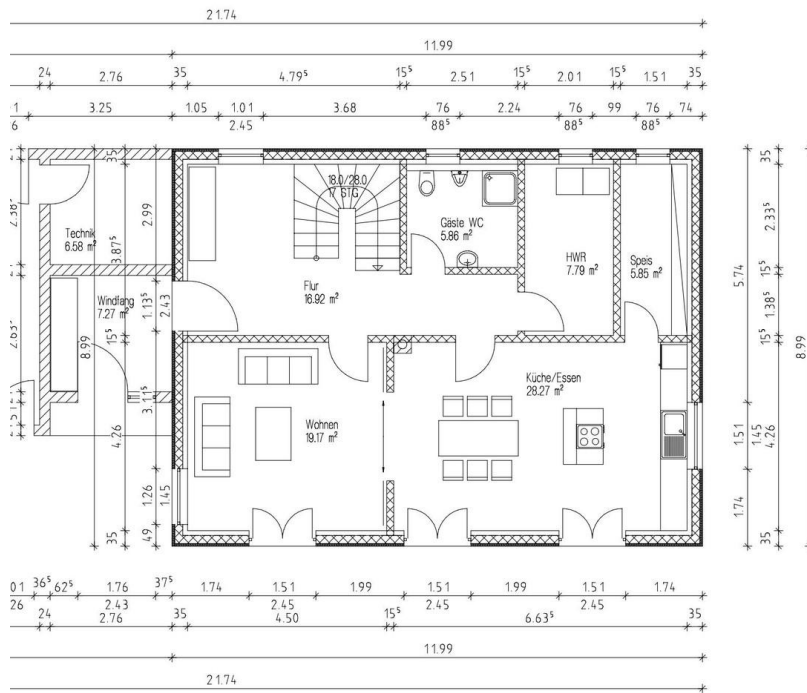
Grundriss Gebäude 2

Exposé - Grundrisse

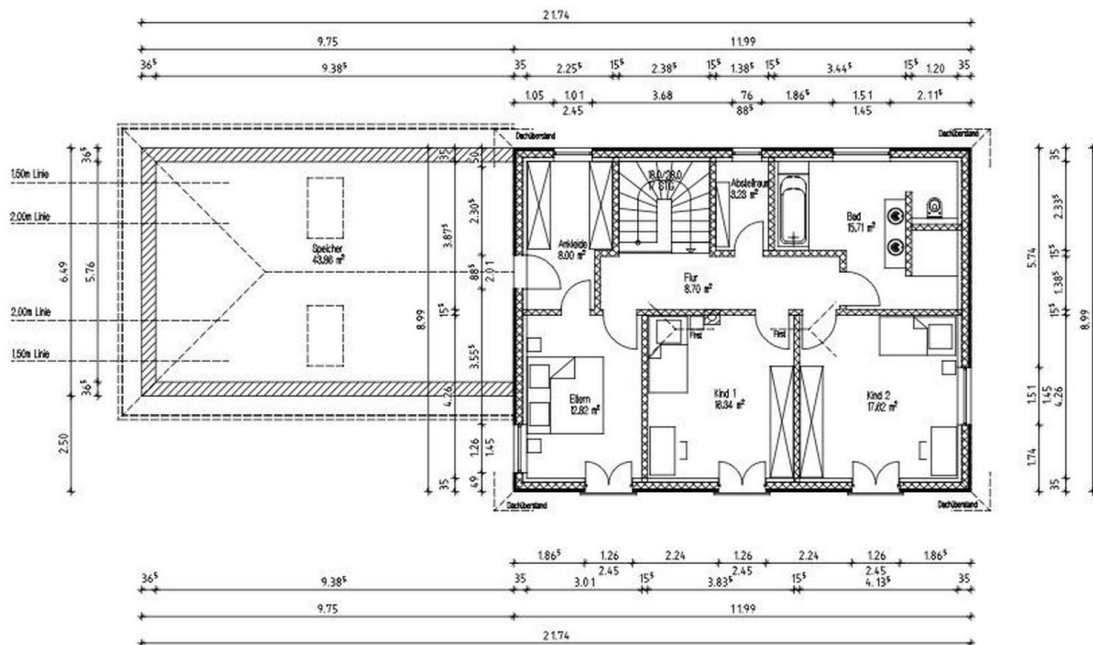


Draufsicht Gebäude 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Obergeschoss

Grundriss OG