

Exposé

Landhaus in Schöllnach

**Kernsaniertes Anwesen im Bayer. Wald | Landhaus |
Alleinlage | Weitblick**



Objekt-Nr. **OM-309841**

Landhaus

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:
V. Begas
Mobil: 0175 3613637

94508 Schöllnach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.215,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	28,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

•Natur und Lebensqualität genießen – in absoluter Alleinlage

... umgeben von Wiesen und Mischwäldern ... Ruhe ... Weitblick, Blätterrauschen unter der große Esche oder Linde ... abschalten und genießen!

•Moderner, zeitgemäßer Wohnkomfort ohne Schnickschnack

... neuwertig, ohne Sanierungsrückstände. Wohlfühlatmosphäre durch viel Licht (allein im OG 12 bodentiefe Doppelfenster) und Verwendung von Naturmaterialien.

•Zeit finden für das Wesentliche

... pflegeleichtes Anwesen und Grundstück in überschaubarer Größe. Sofort bezugsfertig.

•Sicherheit ...

unabhängig von öffentlicher Versorgung und damit nahezu autark (Strom vorbereitet)

Ausstattung

Von den Ursprüngen des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens aus den 1920er Jahren ist im Erdgeschoss nur noch das 60-cm-Bruchsteinmauerwerk verblieben. Heute verfügt das neuwertige, moderne Anwesen über 189 qm Wohnfläche auf 2 Etagen, helle Räumen und grandiosen Weitblick.

Das Obergeschoss besticht auf 117 qm mit Sichtdachstuhl, hochwertigem, unempfindlichen Eiche-Landhausdielen und kuscheliger Fußbodenheizung; das 52 qm große Wohnzimmer geht fließend in den mit 36 qm großzügigen Küchen-/Essbereich über; die Küche ist funktional mit Kochinsel, technischen Geräten und Granitarbeitsflächen ausgestattet.

Blickfang sind die liebevoll eingefügten, historischen Balken und der wassergeführte Holzküchenofen, der die Fußbodenheizung ergänzend mitversorgt; das Schlafzimmer ist zusammen mit dem offenen Badezimmer (freistehende Badewanne mit Weitblick; barrierefreie Dusche) ebenfalls üppig bemessen; WC und Speisekammer runden das OG ab.

Im Untergeschoss erwartet sie ganzjährig ausgeglichenes Klima; 3 ½ helle Zimmer, Bad (barrierefreie Dusche) und Speisekammer, alles mit Fliesen in Holzoptik und ebenfalls Fußbodenheizung machen die 72 qm Wohnfläche absolut gemütlich; nur von außen zugänglich befindet sich der Technik- und Werkstattraum mit Heizungsanlage, Öltanks und Wasseraufbereitung.

Die beiden Geschosse sind über eine kleine Treppe miteinander verbunden; ideal für die Großfamilie oder ein Homeoffice. Eine Separierung der beiden Einheiten ist jedoch mit geringem Aufwand möglich.

Als primäre Wärmeversorgung dient eine sparsame Ölheizung, unterstützt durch den wassergeführten Küchen-Holz-Ofen und die 10 qm-Solaranlage. Der Ölverbrauch liegt dank guter Gebäudedämmung (Dreifachverglasung) auch bei wohligen Temperaturen kaum über 2.000 l / Jahr.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über eine eigene, ausgiebig sprudelnde Quelle – zwei große Frischwassertanks (redundante Pumpe) erlauben auch im Hochsommer eine verschwenderische Gartenbewässerung. Die Wasserqualität wird über Entsäuerungs- und Ultrafiltrationsanlagen sichergestellt (99,99% Rückhalterate für Bakterien und Viren).

Zur Abwasserentsorgung dient eine strom- und wartungsfreie Drei-Kammer-Klärgrube.

Über einen optionalen Dieselgenerator besteht für das gesamte Haus eine ausreichend dimensionierte Notstromversorgung. Der Anschluss an Speicherbatterien und Solarversorgung (Süd-West-Dach) ist vorbereitet. Damit kann das Anwesen mit geringem Aufwand völlig autark betrieben werden.

Telefon- und Internetversorgung erfolgt ab spätestens 9/2025 über Glasfaserkabel (aktuell über LTE mit ca. 30 Mbit/s). In beiden Etagen verfügen alle Zimmer über LAN- und TV-Anschlüsse.

Die Außenanlagen wurden aufwändig mit mehr als 150 m Mauern terrassenartig sehr pflegeleicht gestaltet. Highlights des gut 1.200 qm großen Grundstücks sind:

- die nicht einsehbare, mit viel Naturstein, Holz und Pflanzkästen überaus ansprechend und hochwertig angelegte Südterrasse; das Plätschern des Brunnens und ganztägig Sonne laden auf mehr als 70 qm zum Faulenzen und Feiern ein
- die beiden ausladenden Bäume (Linde + Esche), die dem Anwesen charakteristischen Charme verleihen
- ein hochwertiges, 18 qm großes Gewächshaus garantiert trotz der Höhenlage schon sehr früh im Jahr gesunde, eigene Lebensmittel; ergänzend gibt es weitere Gartenflächen mit mehreren Hochbeeten und Pflanzkästen.
- ein liebevoll angelegter Gartenteich mit ca. 30.000 l Fassungsvermögen und ständigem Frischwasserzulauf lädt zum Verweilen auf der vorgelagerten Holzterrasse im Halbschatten ein
- über 100 Jahre altes, antikes Muschelkalk-Natursteinpflaster (handgehauen) in Einfahrt und rund ums Haus sind ein optischer Leckerbissen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen auch gerne unser Exposé und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Lage

Dieses Haus an genau diesem Ort ist etwas ganz Besonderes. Im Bayerischen Wald, zwischen Deggendorf und Passau, mitten in der Wander- und Skiregion Sonnenwald (... heißt nicht zufällig so...), rund um den Brotjacklriegel auf 700 – 1.000 Meter Höhe.

Die Infrastruktur ist naturgemäß ländlich:

- nächste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grund-/Realschule ca. 10 Min.
- Deggendorf und Passau ca. 30 Min. / Regensburg und Landshut 60 Min.
- zwei IC-Bahnhöfe je ca. 40 Min.
- Flughafen München / Linz ca. 90 Min., Nürnberg ca. 2 h
- kleines Skigebiet mit 3 – 4 Liften 5 Min.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick Nord nach Süd

Exposé - Galerie



Natur und Weitsicht pur ...



O-W-Blick

Exposé - Galerie



N-S-Blick



Blick Süd-Ost nach Nord-West

Exposé - Galerie



Blick West nach Ost



Blick Ost nach West

Exposé - Galerie



NW-SO-Blick



W-O-Blick

Exposé - Galerie



Terrasse

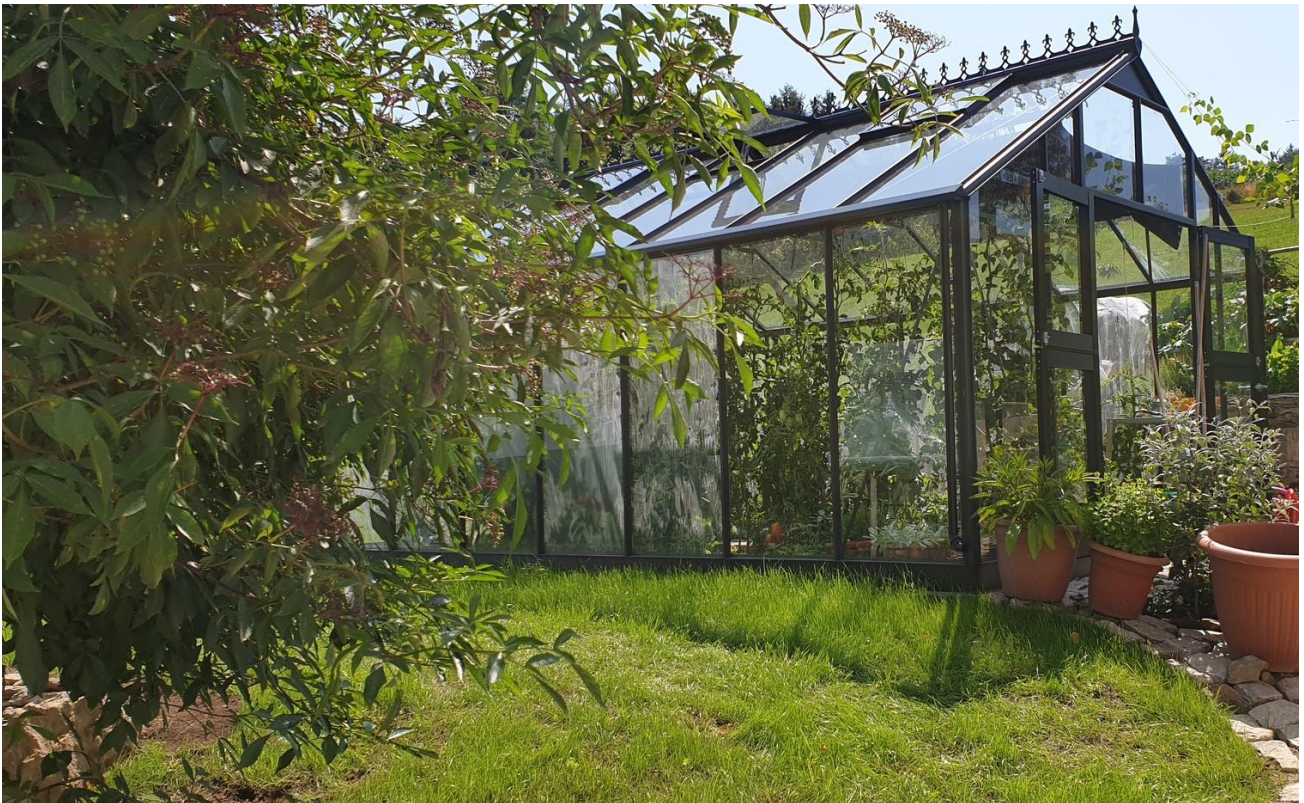


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Gewächshaus

Exposé - Galerie

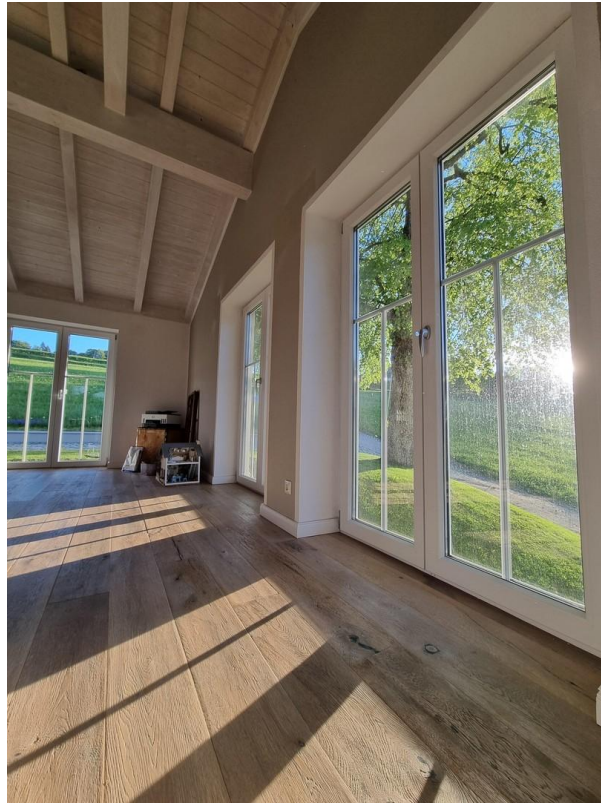


Gartenteich mit Zulauf

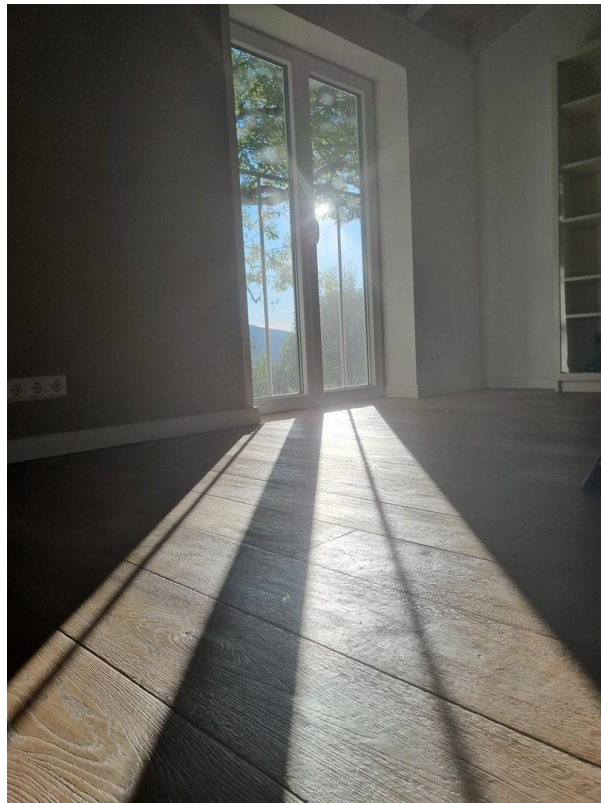


Terrasse Gartenteich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Nachmittagssonne



Wohnzimmer Morgensonne

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer-Essen



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Küche-Essen



OG Küche



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



OG Diele



OG Schlafzimmer-Eingang



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Baden mit Weitblick



Bad OG Morgensonne

Exposé - Galerie



Bad OG Morgensonne



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



EG Gäste

Exposé - Galerie



EG Büro/Gäste

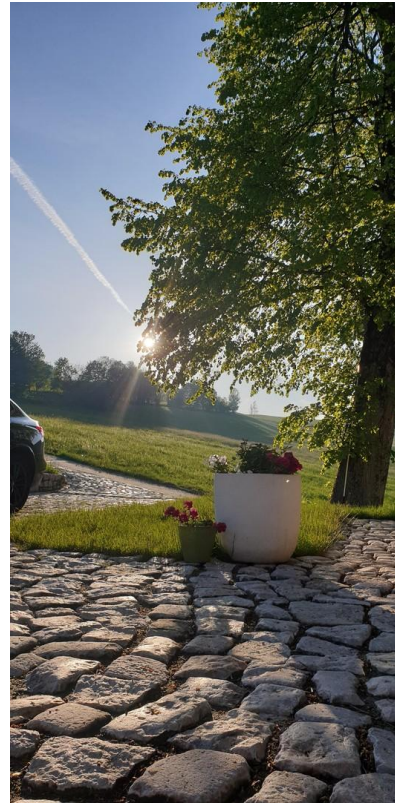


Esche

Exposé - Galerie



Linde im Herbst

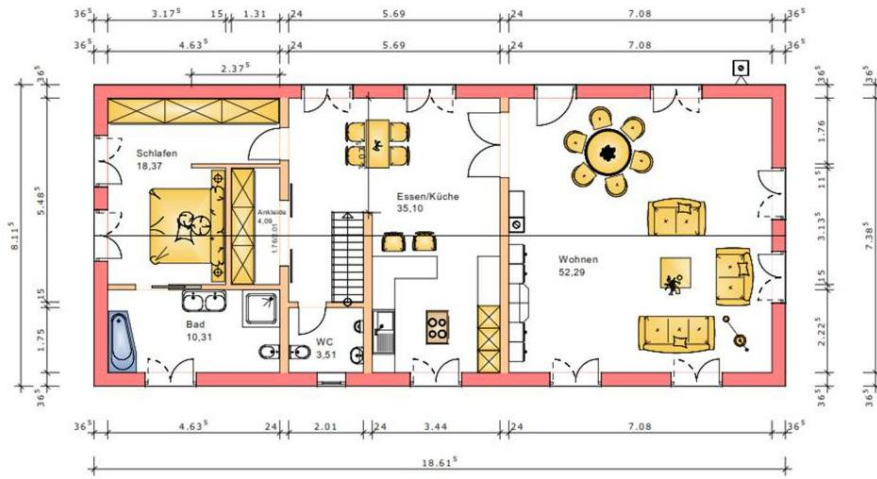


Eingangsbereich

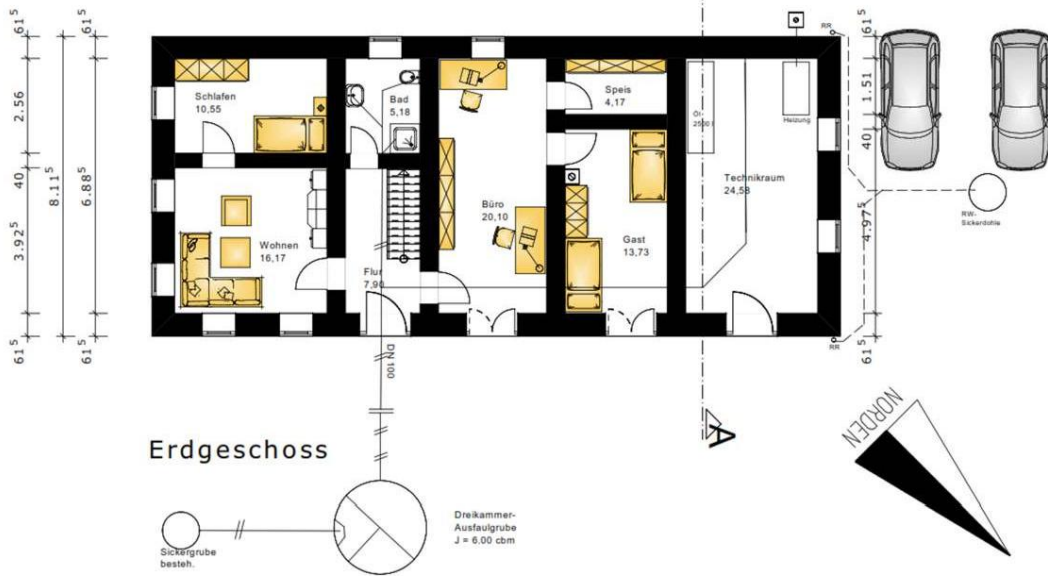
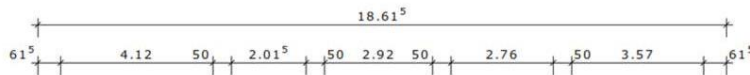


Winter - Blick vom Wohnzimmer

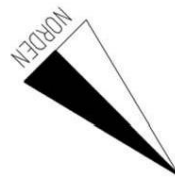
Exposé - Grundrisse



Obergeschoß



Erdgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 12.07.2033

Registriernummer: BY-2023-004632101

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1920 Umbau und Kernsanierung 2013-2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004 Niedertemperaturheizung		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	284,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	Unterstützung der Heizungsanlage
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 überschlägige 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

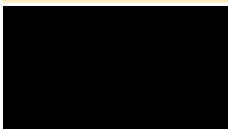
Aussteller

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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

13.07.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

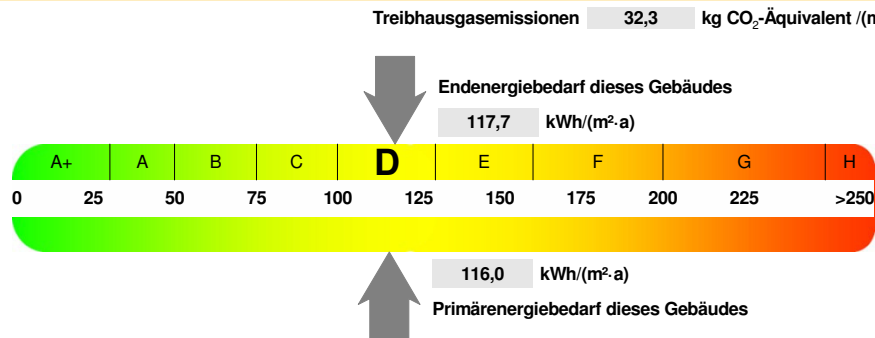
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004632101

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 116,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

117,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

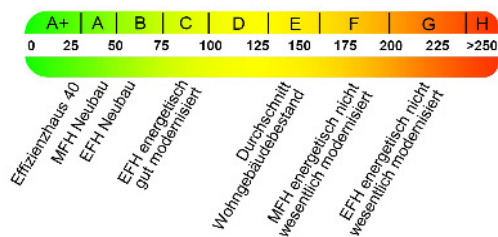
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

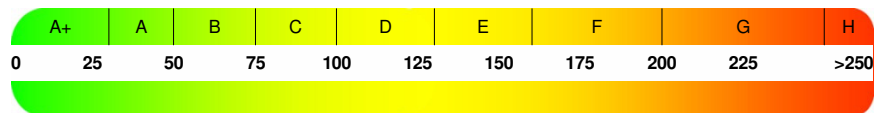
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004632101

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



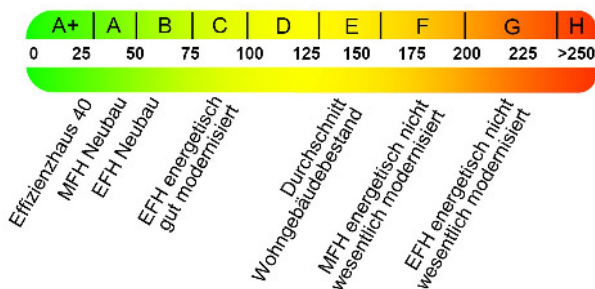
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft 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 bis 30 % 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus