

Exposé

Einfamilienhaus in IImmünster

Idyllisches Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage mit Pool



Objekt-Nr. OM-314851

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.389.000 €**

85304 IImmünster
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1999 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 551,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 11,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 250,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 65,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Strom | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Juwel lässt Ihre Träume wahr werden. Es punktet neben viel Platz zum Leben und Arbeiten mit einem großzügigen Outdoor Pool, Jacuzzi mit Überdachung und einer Sauna. Das gesamte Haus sowie der gepflegte Garten wurden regelmäßig und auf einem hohen Standard modernisiert.

Im Kurzüberblick:

Heizung

- moderne Wärmepumpe mit Pufferspeicher 1000 Liter und Solar neu 2019
- Fußbodenheizung in allen Räumen auch im Keller,
- Wandheizungen in Küche und im oberen Stockwerk

Küche

- moderne Einbauküchen mit hochwertigen Elektrogeräten mit Touch Funktion
- mit Elektro- und Gasherd
- Side by Side Kühlschrank
- Grundofen elektronisch geregelt

Bäder

- 2 Bäder plus Gästetoilette neu modernisiert 2024
- hochwertige italienische Fliesen in den Bädern

Wohnzimmer

- Kaminanschluss für offenen Kamin im Wohnzimmer
- Wohnzimmerterrasse mit Glasüberdachung mit elektronischer Markise

Fahrzeuge

- 1,5x Garagenstellplätze
- Garage unterkellert
- elektrisches Garagentor
- 1x Carport und Außenstellplätze
- Starkstromanschluss
- Werkstatt

Swimmingpool:

- Pool mit Unterflurrollo 11m x 3,5m
- separates Poolhaus mit neuester Filtertechnik und elektronische Dosieranlage
- beheizbar durch Wärmepumpe und/oder Dachabsorber

Jacuzzi-Whirlpool für 5 Personen mit Überdachung

- elektronischer Dosieranlage digital auf Handy App möglich

Ausstattung

STILVOLL, HOCHWERTIG, MODERN

- moderne Einrichtung mit Liebe zum Detail
- großzügige, offene Wohnraumgestaltung
- repräsentative Wohn-Ess-Bereiche
- große Frühstücksterrasse
- Bodenbelag Naturstein Solnhofen
- Parkettböden im oberen Stockwerk
- Einbauschränke in der Garderobe für Schuhe und Jacken
- alle Räume mit Anschluss Fernsehen und LAN
- Wäscheabwurf im Obergeschoss in den Keller
- Sauna mit zusätzlichem Ruheraum, Fitnessraum und Schwalldusche mit Toilette
- Vollholztüren
- Kunststofffenster, teilweise mit Insektenschutz
- elektrische Rollläden
- Starkstromanschluss im Haus
- Telekom und Kabelanschluss
- Schüssel auf dem Dach
- Sichtdachstuhl und hochwertige Aufdachisolierung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- voll unterkellert
- Schließanlage
- großer, schön angeplanter Garten
- großer Balkon mit Morgensonne und französische Balkone
- Bangkirai-Holzterrassen
- uneingeschränkte Privatsphäre durch Rundum-Bewachung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Zustand des Hauses ist ohne Mängel. Es besteht kein Renovierungsbedarf und kein Reparaturstau.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Hier genießen alle Altersgruppen eine hohe Lebensqualität. Ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen Sie im Ortskern entweder zu Fuß, per Fahrrad oder per Auto. Dort finden Sie zum Beispiel einen Discounter, traditionsreiche Metzgerei, Bäckerei, sowie verschiedene Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe.

Im nahen Umkreis nutzen Sie außerdem die regionalen Angebote ansässiger Landwirtschaftsbetriebe. Eine Vielzahl an weiteren Geschäften bietet die Kreisstadt Pfaffenhofen, die nur 5 Km entfernt ist.

Für die junge Generation stehen in Ilmünster ein Kindergarten und Hort, sowie eine Grundschule zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen in Pfaffenhofen sind selbstverständlich unkompliziert mit dem Schulbus erreichbar. Dort befinden sich unter anderem eine Realschule, ein Gymnasium und ein Schulzentrum für Kinder mit besonderen Bedürfnissen. Die Nachbargemeinde Scheyern bietet darüber hinaus eine Fach- und eine Berufsoberschule (FOS/BOS).

In Ihrer Freizeit bespielen Sie zum Beispiel die 18 Löcher am Golfplatz Reichertshausen und lassen sich anschließend im zugehörigen Restaurant verwöhnen. Exklusive Sport- und Freizeitangebote wie Reitanlagen, Tennisplätze, Eisstadion, Kletterhalle, Fitnessstudios usw. lassen kaum Wünsche offen und sind in kurzer Entfernung verfügbar.

Auch diversen Veranstaltungen und Ferienprogramme bieten Unterhaltung für jeden Geschmack.

Von Ilmünster aus ist die Kreisstadt Pfaffenhofen innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen. München, Ingolstadt sind über die Bundesstraße B 13 oder die nahegelegene Autobahnanschlussstelle A9 schnell erreichbar.

Die Nachbargemeinde Reichertshausen verfügt außerdem über eine direkte und schnelle Zusanbindung nach München und Ingolstadt, zum örtlichen Bahnhof gelangen Sie innerhalb weniger Minuten. Reichertshausen ist zudem an das Verkehrsnetz des MVV angebunden und der S-Bahn-Anschluss in Petershausen liegt nur ca. 12 km entfernt.

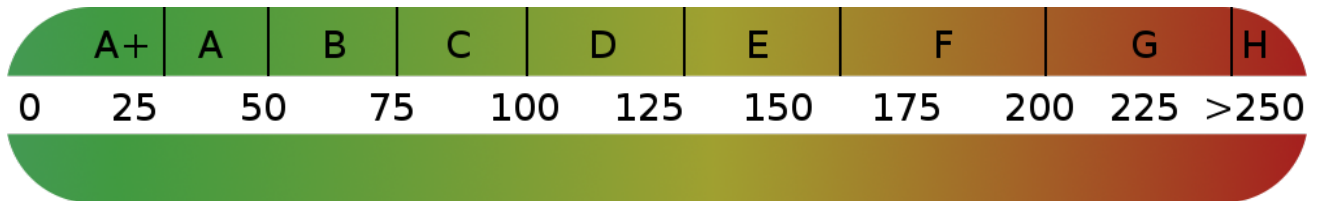
Den Flughafen München erreichen Sie schnell über Landstraße oder Autobahn innerhalb 30 min.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 25,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Überdachung Terrasse

Exposé - Galerie

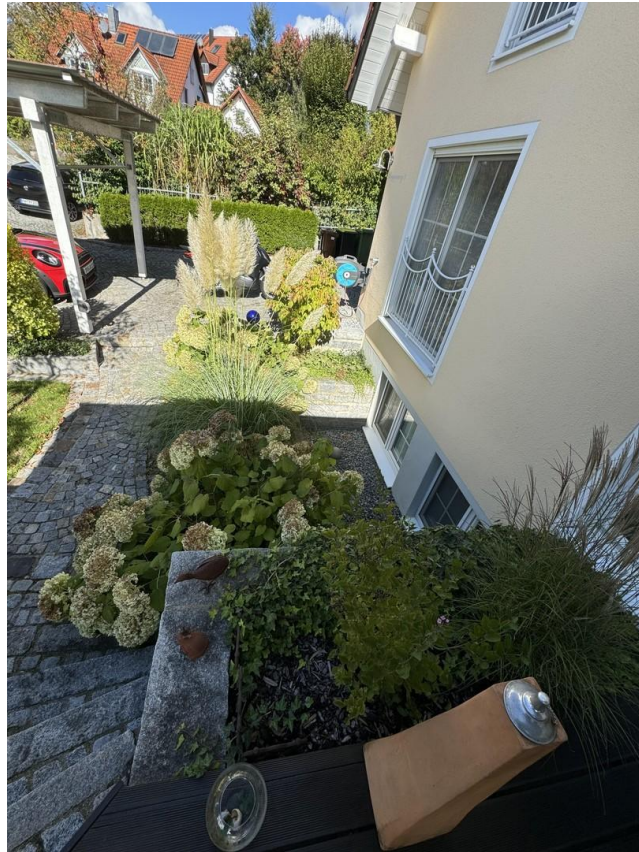


Gartenterrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Frühstücksterrasse

Exposé - Galerie



Frühstücksterrasse



Pool

Exposé - Galerie



Pool mit Unterflurrollo



Pool



Whirlpool mit Fernseher

Exposé - Galerie



Whirlpool mit Überdachung



Technikraum Pool

Exposé - Galerie



Eingang



Gäste WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich Küche

Exposé - Galerie



Masterbad



Dusche Masterbad

Exposé - Galerie



Dusche Masterbad



Schlafzimmer Kind

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind



Büro/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern

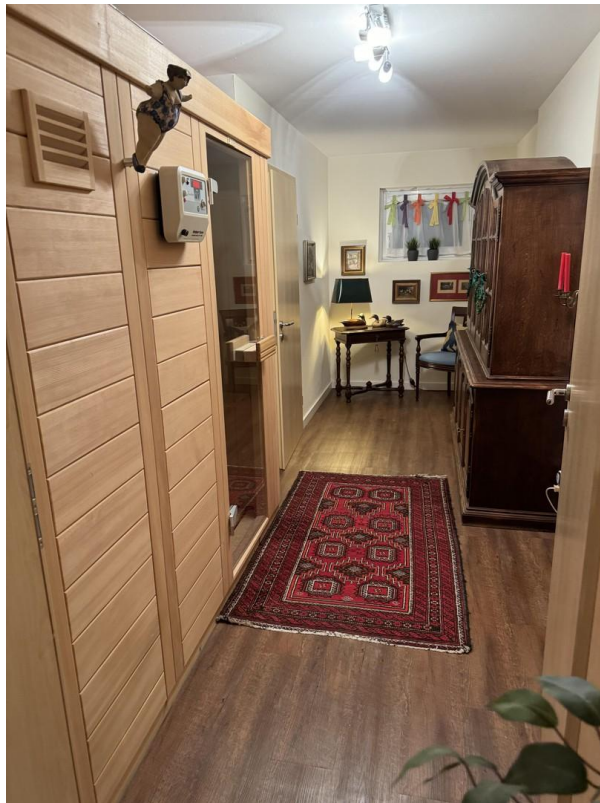


Gang Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Gang Dachgeschoss



Sauna

Exposé - Galerie

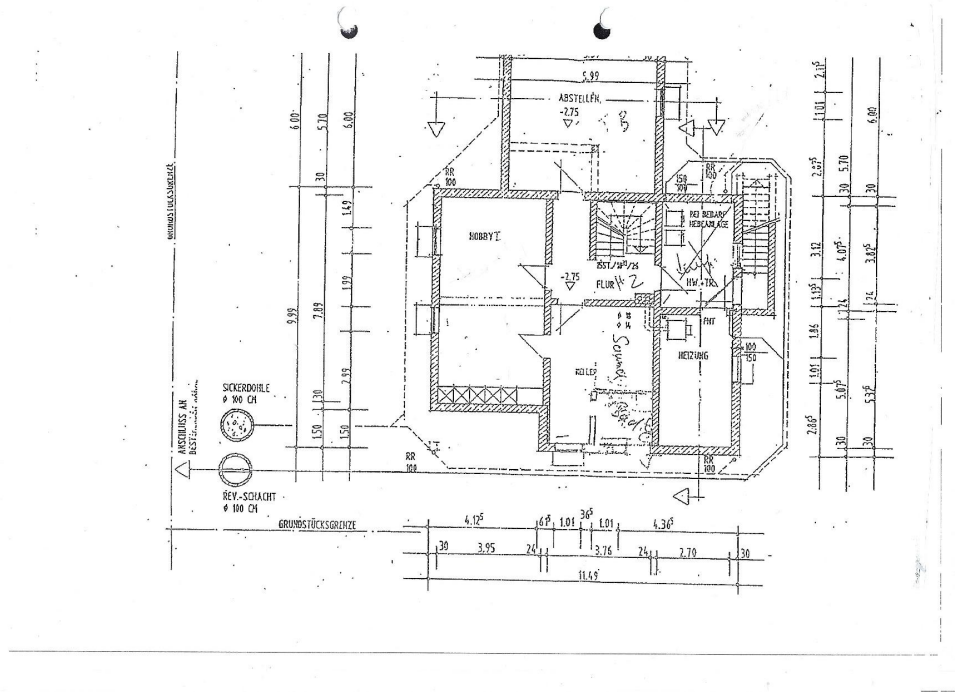


Heizung

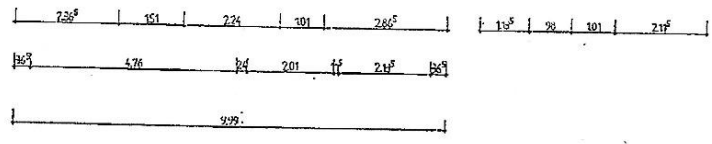
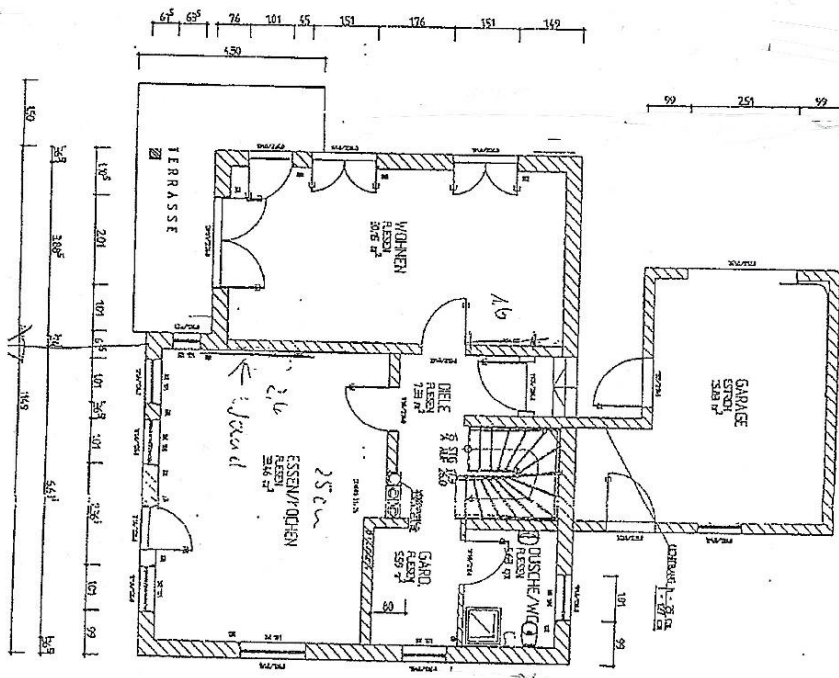


Zentrale Staubsaugeranlage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



| | | | | |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 9.99 | | | | |
| 1.36 ⁵ | 4.57 ²⁵ | 1.11 ⁵ | 4.57 ²⁵ | 36 ⁵ |
| 2.99 | 1.01 | 1.99 | 1.01 | 2.99 |
| 6.01 | 1.00 | 6.79 | 1.00 | 1.60 |

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Seite 1
2. Energieausweis Seite 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 01.10.2034

Registriernummer: BY-2024-005351278

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus | |  |
| Adresse | [REDACTED] | | |
| Gebäudeteil ² | Gesamtgebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1999 | | |
| Baujahr Heizung ^{3, 4} | 2019 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 337,00 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Strom | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Strom | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung | <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: - | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: - | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 Annahme von 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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 02.10.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen



Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

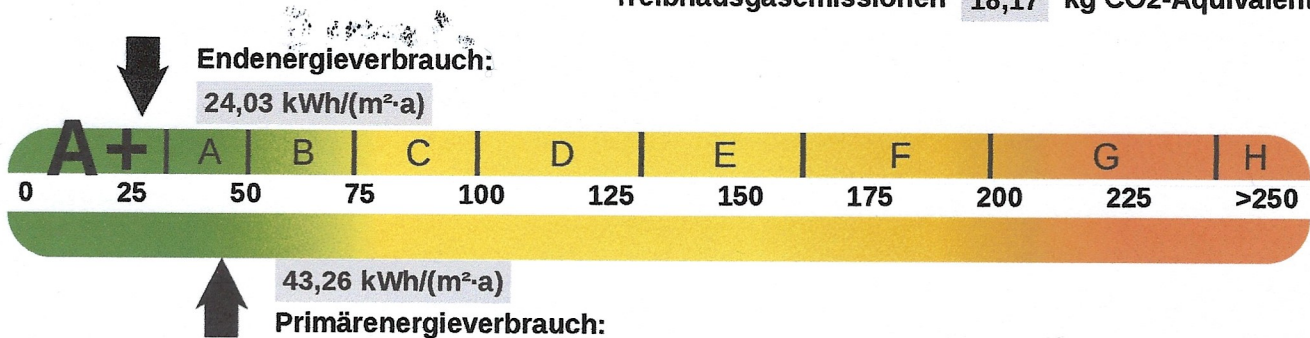
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BY-2024-005351278**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,17** kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

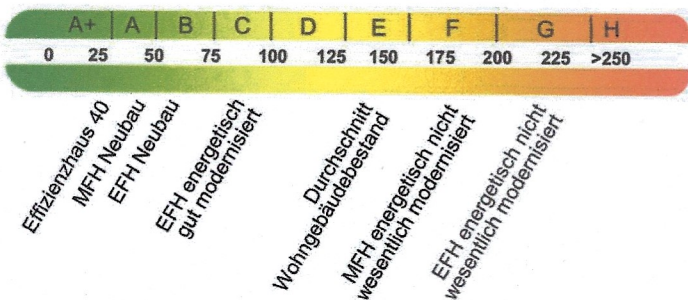
24,03 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Wasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|----------|---------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Von | bis | | | | | | |
| 03.2021 | 02.2022 | Strom | 1,80 | 9117,00 | 1641,06 | 7475,94 | 0,96 |
| 03.2022 | 02.2023 | Strom | 1,80 | 7669,00 | 1380,42 | 6288,58 | 1,08 |
| 03.2023 | 02.2024 | Strom | 1,80 | 6402,00 | 1152,36 | 5249,64 | 1,14 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus