

Exposé

Doppelhaushälfte in Rosenheim

DHH Haus in Rosenheim/Pang an der Bebauungsgrenze



Objekt-Nr. OM-315760

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Patzwahl

Grünfeldstrasse 26a
83026 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	275,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	63,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und nach Süden ausgerichtete Haus (Wohneinheit 1) liegt in einem modernen Zweifamilienhaus mit Doppelhauscharakter. Auf einem insgesamt ca. 457 m² großen Grundstück bietet die Wohneinheit auf rund 275 m² Grundstücksfläche viel Platz und eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 191 m² – perfekt für Paare und Familien, die großzügig wohnen möchten.

Ausstattung

Das Haus besticht durch klare, moderne Architektur und eine hochwertige Materialwahl. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Verglasungen im Eingangsbereich und der verglaste Erker im Untergeschoss, die für eine außergewöhnliche Helligkeit und ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Schiffsbodenparkett und stilvolle Keramikfliesen, auch im Untergeschoss, schaffen eine einladende Atmosphäre.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Einzigartige Highlights: Hobbyraum mit Wintergarten-Feeling (Licht von Oben), Lichtfliese im Flur zum Keller.

Mehr Fotos und Informationen unter: <https://www.marcopatzwahl.de/haus>

Lage

Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit Komfort und Effizienz – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Gaube Keller

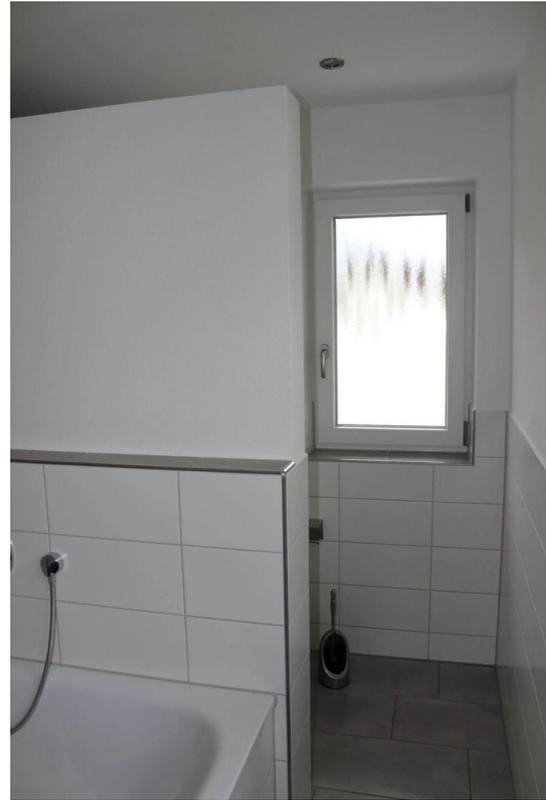


Terrasse

Exposé - Galerie



Zwei Waschbecken



Toilette im Bad



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Gäste WC



Zwei Waschbecken

Exposé - Galerie



Aufgang OG



Aufgang OG

Exposé - Galerie



Bodenfliese zum Keller



Küche (mit Möbel)

Exposé - Galerie



Küche (ohne Möbel)



Küche an Weihnachten

Exposé - Galerie



Hobbyraum mit Gaube



Hobbyraum mit Gaube

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Ankleidezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

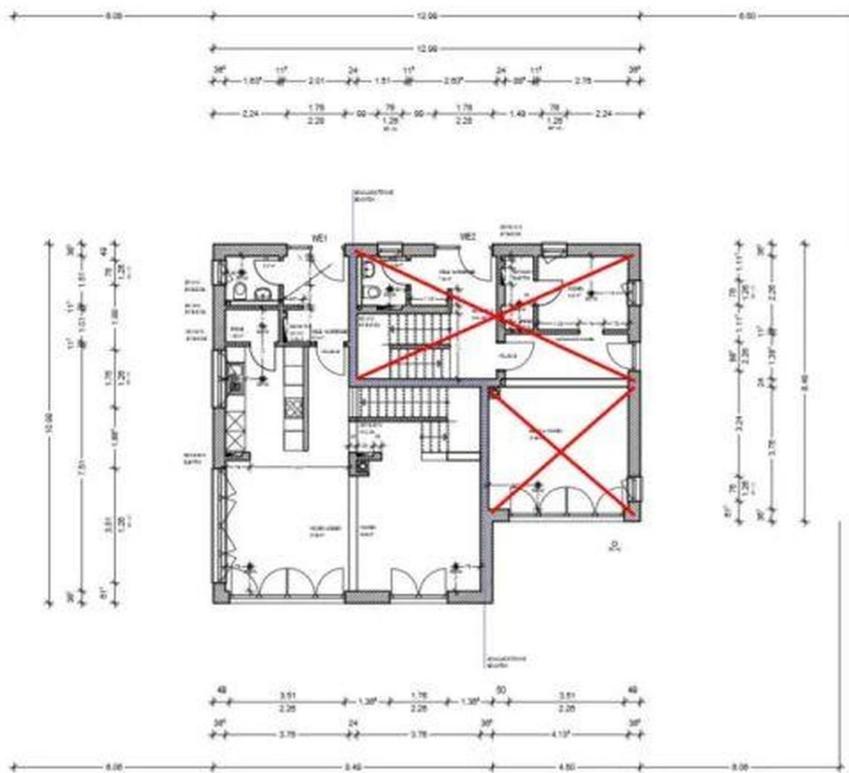


Schlafzimmer

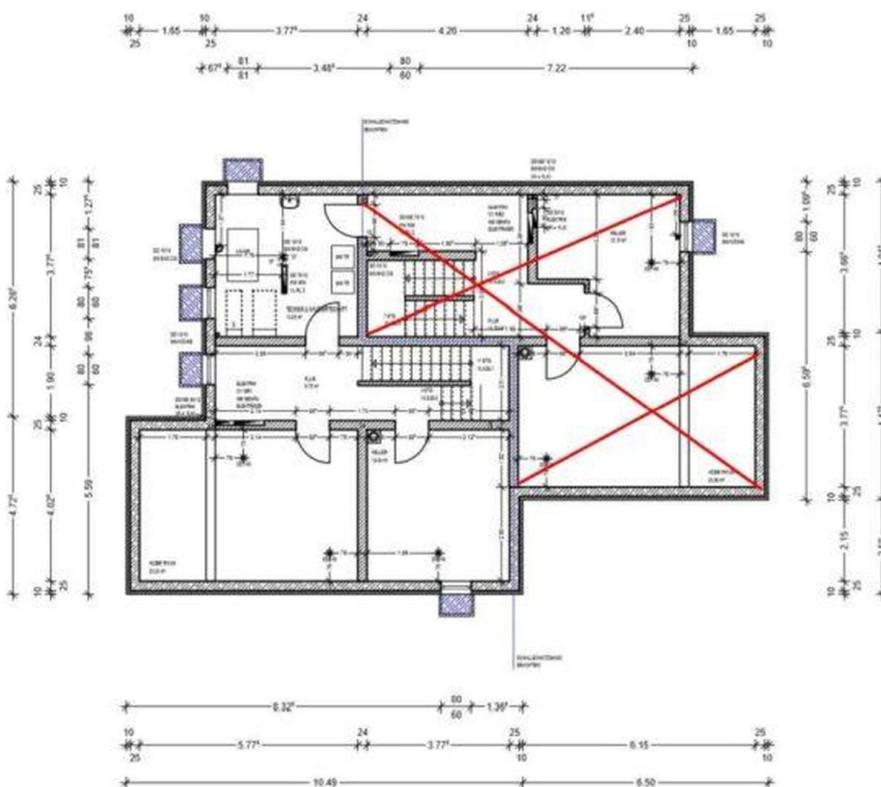


Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Kellerräume

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 25.09.2034

Registriernummer ² BY-2024-005340381

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Grünfeldstraße 26a/b, 83026 Rosenheim		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	394 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme; Solarthermie; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

De Natris Planhaus GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing.(FH) Oliver Wilms
Rimstinger Str. 13
83209 Prien am Chiemsee

26.09.2024

Ausstellungsdatum

DE NATRIS
GmbH & Co. KG
Rimstinger Str. 13 83209 Prien
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

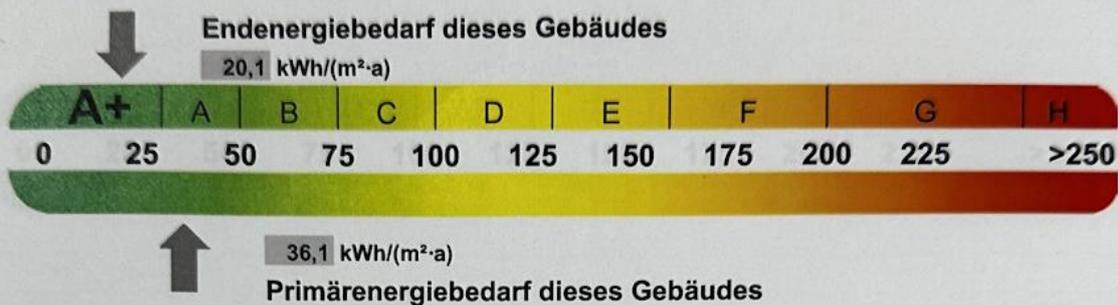
Registriernummer ² BY-2024-005340381

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 36,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Solarthermie	Deckungsanteil:	8 %
	Geothermie/Umweltwärme		59 %
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

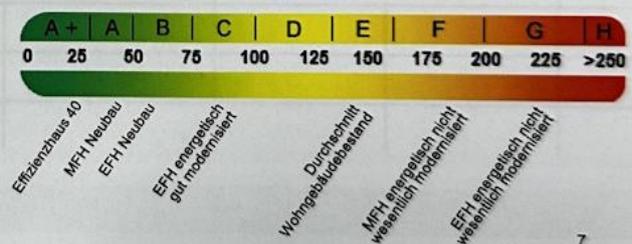
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 55,2 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,35 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus