

Exposé

Doppelhaushälfte in Fuchstal

DHH im Fuchstal in ruhiger, zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-323365

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Grabow
Mobil: 0173 8212179

86925 Fuchstal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	341,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

sonnige DHH in sehr ruhiger Lage

Wohnfläche: 153 qm, zusätzlich voll unterkellert mit Hobbyraum (beheizt+isoliert)

Grundstück: 341 qm

Fernwärmeanschluss bereits ans Haus gelegt (als Alternative zur derzeitigen Ölheizung)

Eine Garage mit zusätzlichem Stauraum

Kaufpreis: 539.000 €

Die zweigeschossige Massivhaus-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, 1993 erbaut, bietet sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten: Im Erdgeschoß zweigt vom Flur gleich ein Gäste-WC ab. Ein großes Wohnzimmer (33 qm), mit 2 großflächigen Schiebetüren ausgestattet, öffnet den Weg auf die umgebende Terrasse. Von der Küche (10 qm) gelangt man ins Esszimmer (18 qm) und kann ebenfalls die Terasse erreichen. Das Esszimmer wurde nachträglich 2002 von Fachfirmen erstellt und ist ein dem Hauptgebäude vorgelagerter Anbau. Dieser Raum ist halbhoch abgemauert und besitzt darüber umlaufend qualitativ sehr hochwertige Fenster, so dass man das ganze Jahr über von früh bis spät die Sonne in einem angenehmen Raumklima genießen kann.

Der an die Terasse angrenzende Garten bietet alle Möglichkeiten, die sich Kinder und Erwachsene wünschen und ist doch vom Pflegeaufwand überschaubar.

Trotz der angrenzenden Nachbarhäuser läuft die Sonne ungestört von morgens bis abends um das Haus herum: Von Südosten bis Süd am Mittag und schließlich kann man den Sonnenuntergang vom Dachbalkon aus erleben.

Süd-West-Ausrichtung

Etagen: 3

Kaufpreis: 539.000 €

Die optisch sehr schöne, geflieste Treppe mit gußeisernem Geländer führt in den ersten Stock, der in ein großzügiges Badezimmer führt, das ebenfalls erst 2021 mit einer ebenerdig begehbaren Dusche ausgestattet wurde. Die beiden anderen Zimmer sind nach Südwesten ausgerichtet und teilen sich das Raumangebot mit jeweils 15 qm. Über die Balkontüren, welche auf den vorgelagerten großzügigen Balkon führen, gelangt viel Licht in die Räume.

Die Treppe führt weiter hinauf ins Obergeschoß. Dort fallen die Leimbinder im offenen Dachstuhl ins Auge und verleihen dem Raum seine Ausstrahlung und das nicht zuletzt aufgrund des zurückversetzten und weit überdachten Balkons, der den Blick über das ganze Dorf und weiter ins Grüne frei gibt. Auch dieser Raum mit einer Größe von 26 qm bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Abgetrennt von diesem Hauptraum gibt es noch einen kleinen, bisher als Kinderzimmer genutzten Raum, der sogar Wasseranschluss besitzt. Großzügige neue Dachfenster bieten in beiden Räumen viel Lichteinfall.

Im Untergeschoß befinden sich neben dem Heizungskeller 2 weitere Räume. Ein Raum dient als reiner Lagerraum, der größere (20 qm) kann als kühler Rückzugsort im Sommer genutzt werden. Er ist fußbodenisoliert, beheizt und hat einen Lichtschacht nach außen. Der Keller ist so wie das ganze Haus vollkommen trocken.

Baujahr 1993/ Erweiterung 2002/ Bad renoviert 2021

EIN Eigentümer, derzeit noch von diesem bewohnt, frei nach Absprache.

Heizungsart: Derzeit Öl; Umrüstung auf Fernwärme jederzeit möglich, da der Hausanschluss im November 2024 gelegt wurde. Somit kann die bisher bestehende intakte Ölheizung jederzeit durch Fernwärme ersetzt werden.

Verbrauchsenergieausweis vorhanden

Ausstattung

Das ganze Haus besticht durch seine solide Bauweise mit 36 cm dicken, massiven Ziegelmauern. Auch die Innenwände bestehen aus Ziegel.

Der untere über die gesamte Hauslänge gebaute Balkon sowie der kleinere, zurückversetzte Balkon unterm Dach geben dem Haus seinen Charakter im Landhausstil.

- Fernwärmeanschluss gelegt
- absolut ruhige Lage
- reiner Anliegerverkehr von nur einem weiteren Nachbarn
- freier Blick über den ganzen Ort und weiter ins Grüne vom zweiten OG aus
- sehr hell
- gute Raumaufteilung für flexible Nutzung
- Gäste-WC im Erdgeschoß
- großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (ohne Schwelle) im 1. OG
- begehbare Kleiderschrank im 1. OG
- Nutzung Kellerraum auch als Aufenthaltsraum möglich
- Kamin hat einen 2-ten Zug für Anschluss z.B. eines Kachelofens
- schöne Leimbinder im offenen Dachraum
- wind- und wettergeschützter Balkon im 2. OG

Der Umbau auf Fernwärme ist kurzfristig möglich. Dies haben wir mit unserem hiesigen Heizungsinstallateur bereits abgesprochen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Leeder ist das Zentrum der Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal. 500 m entfernt befinden sich mehrere große Supermärkte. Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal: In ca. 5 Minuten erreicht man die B 17, von Kaufering (20 min Autofahrt) direkte Zugverbindung nach München. Auch in Schongau bzw. Kaufbeuren ist man in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Weiterführende Schulen können so bequem erreicht werden. Daneben verfügt Leeder selbst über eine Grund- sowie Mittelschule. Gute Infrastruktur, alles für das tägliche Leben im Ort vorhanden: Supermärkte, Tankstellen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Kindergarten, Sportstätten usw. Die Umgebung bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten. Man kann schöne Spaziergänge machen oder mit dem Fahrrad z.B. zu den nahgelegenen Badeseen (Welden) fahren. Das Haus selbst liegt dennoch in äußerst ruhiger Lage mit einer eigenen Anliegerstraße, völlig verkehrsberuhigt.

Der Innenhof ist Gemeinschaftsgrund mit der anderen DHH und wurde ebenfalls bisher von den Kindern zum Spielen genutzt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht 2/ 2024

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer Aufnahme im Dez.2024

Exposé - Galerie



Bad

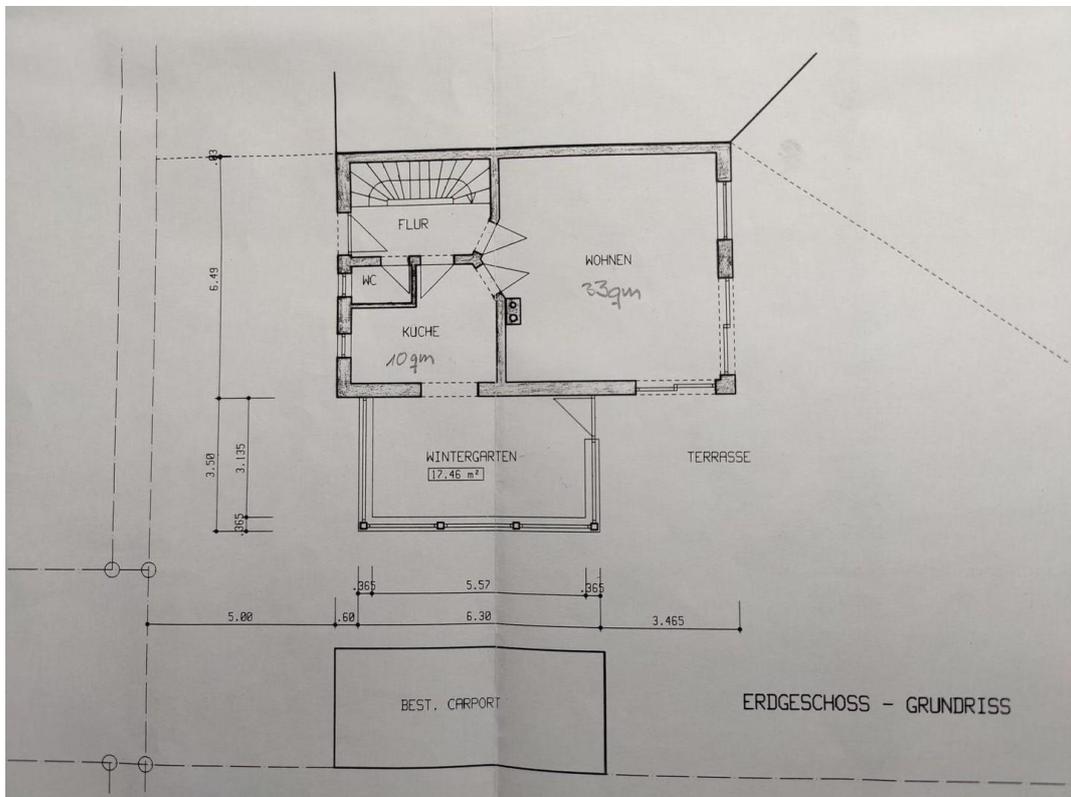


Straßenansicht 1

Exposé - Galerie

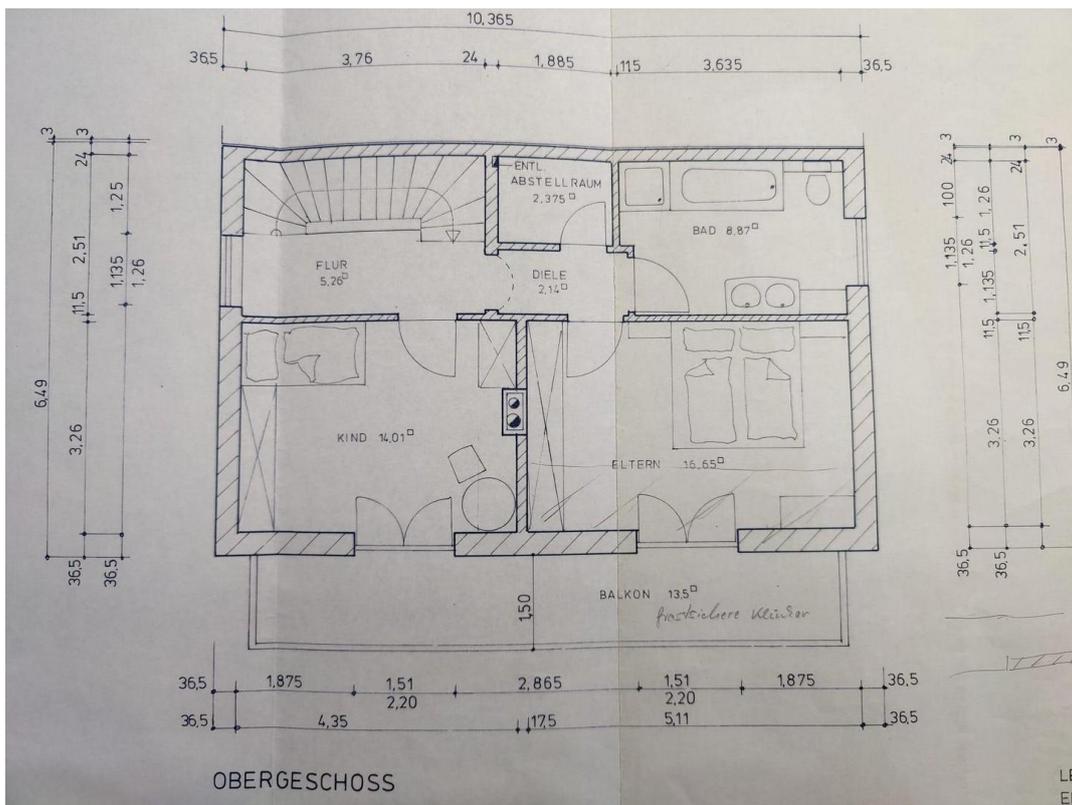


Straßenansicht 2

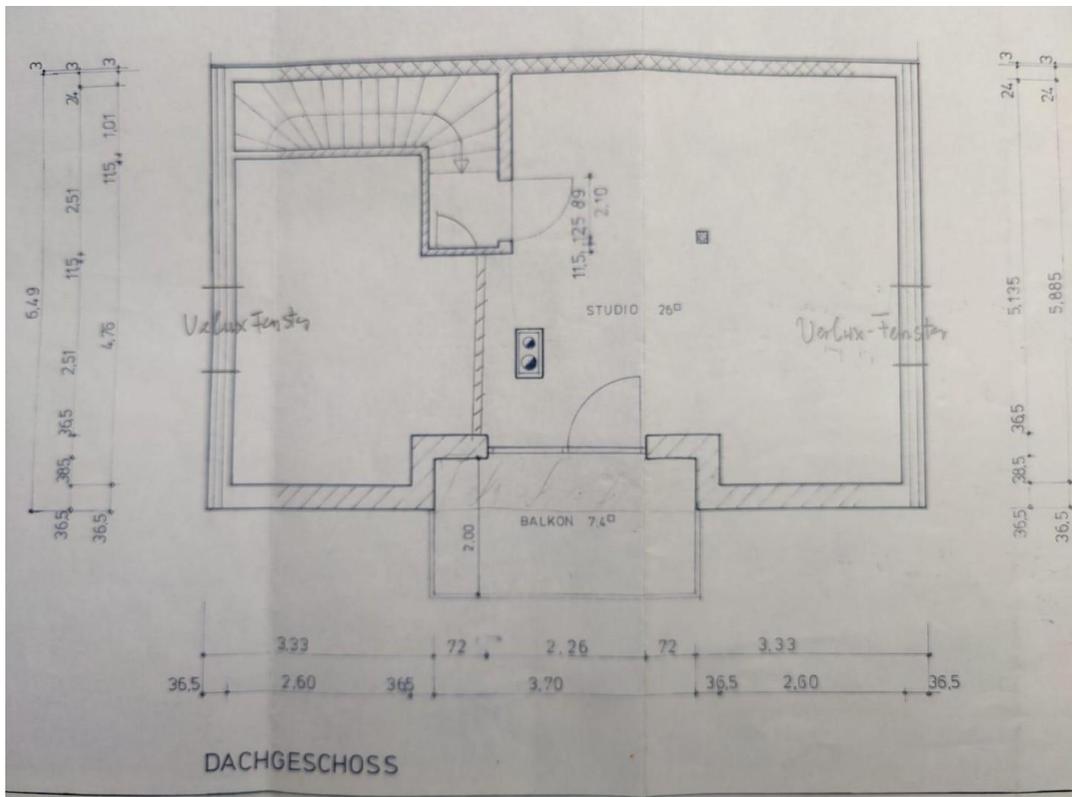


Lageplan Erdgeschoß

Exposé - Galerie

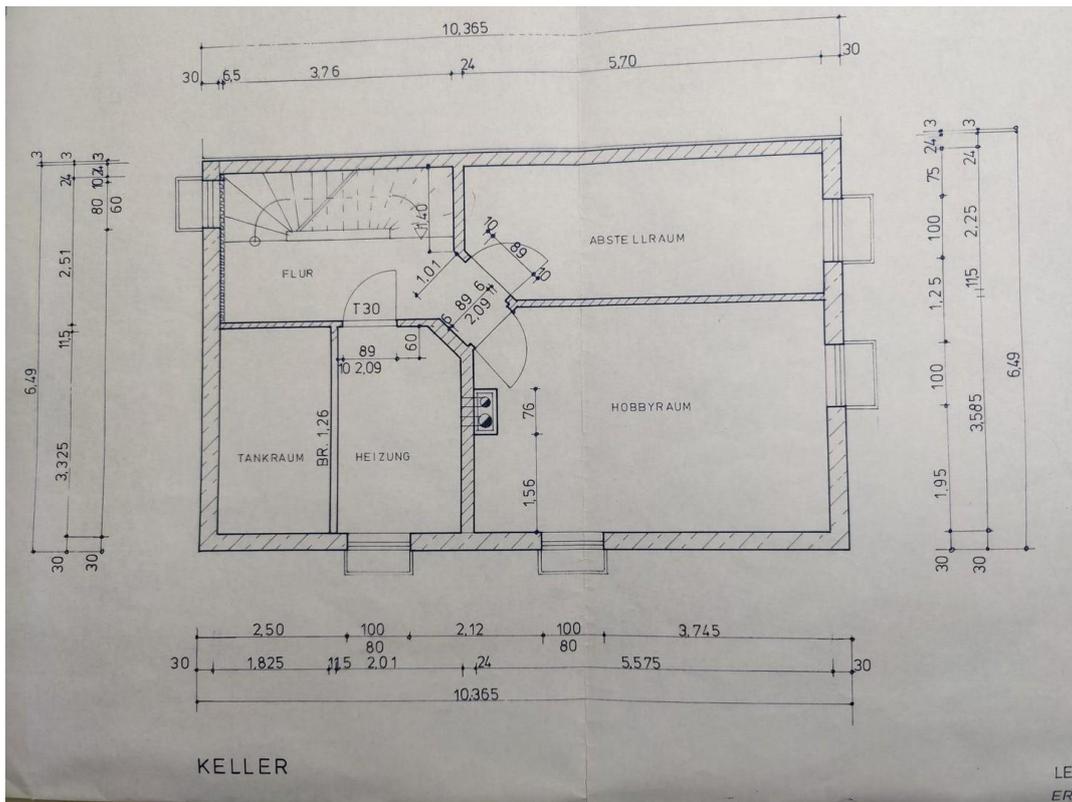


Lageplan 1-tes OG



Lageplan 2tes OG

Exposé - Galerie



Lageplan Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 23.06.2034

12351833

Registriernummer BY-2024-005174938

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Lindenweg 14, 86925 Fuchstal		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	173 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises		
<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf			

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 beigefügt (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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur
Katendeich 5A
21035 Hamburg

23.06.2024

Ausstellungsdatum



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

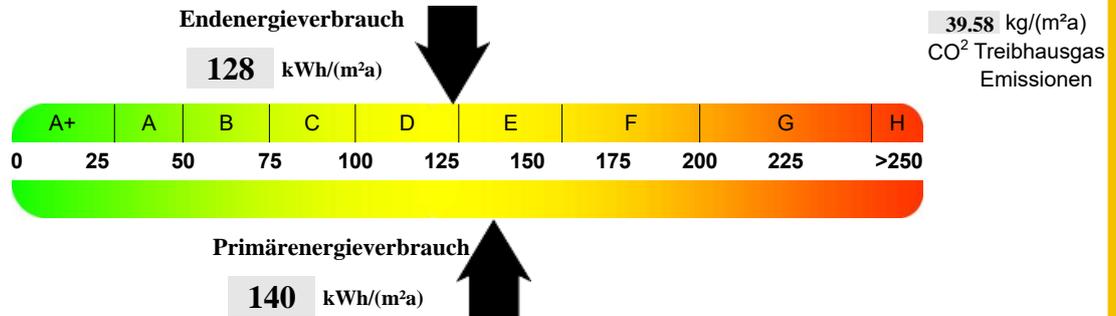
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

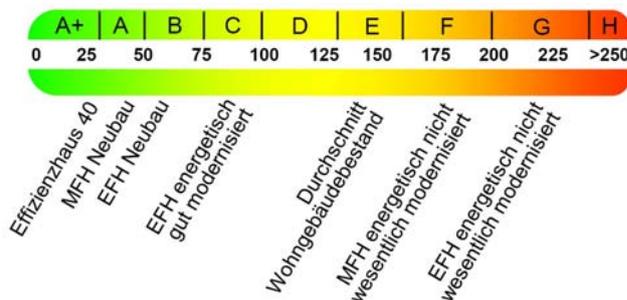
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.5.2020	01.05.2023	Heizöl	1.1	70470	10380	60090	0.93

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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

DHH- FAMILIENPARADIES IM FUCHSTAL

Objektbeschreibung:

DHH mit eigener Anliegerstraße:

Baujahr 1993/ Grund 341 qm/Wohnfläche 153 qm:

EG, OG und Dachgeschoß, voll unterkellert.

Inzwischen haben wir Fernwärmeanschluss. Für den Umbau steht ein hiesiger Handwerker bereit.

Im Erdgeschoß betritt man das 30qm große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse über 2 große Schiebetüren und geht weiter in einen überschaubar großen Garten. Gleich neben der Haustür befindet sich ein kleines Gäste-WC. Die Küche wurde 2002 mit einem 18qm großen Esszimmer vom Erbauer des Hauses fachgerecht erweitert. Dieser Raum ist halbhoch abgemauert mit rundum laufenden, qualitativ sehr hochwertigen Fenstern, so dass man das ganze Jahr über von früh bis spät die Sonne in einem angenehmen Raumklima genießen kann.

Im ersten Stock befindet sich das 2021 renovierte und mit einem ebenerdig begehbarem Duschaum ausgestattete, großzügige Bad. Zwei weitere Zimmer mit je 15qm können flexibel genutzt werden. Stauraum bietet auf diesem Stockwerk ein begehbare Kleiderschrank.

Das Dachgeschoss mit seinem zurückversetzten Balkon gibt den Blick über den ganzen Ort hinweg ins Grüne frei. So kann man einen herrlichen Sonnenuntergang genießen oder auch bei nicht ganz perfektem Wetter im Freien sitzen. Ein kleiner ebenfalls sehr heller Raum wurde vom Hauptraum abgetrennt und dient derzeit als Arbeitszimmer.

Der Keller besteht aus dem Heizungsraum, einem Lagerraum und hat noch einen Hobbyraum mit 20qm, der voll isoliert und beheizbar ist und auch als Rückzugsort geeignet ist.

EINE Garage mit viel Stauraum gehört zum Eigentum.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Stets vom Eigentümer bewohnt - nicht vermietet - frei nach Absprache

Kaufpreis 539.000 € FIX



Ausstattung:

Das im Landhausstil erbaute Haus besticht durch seine solide Bauweise mit 36 cm dicken massiven Ziegelmauern. Auch die Innenwände sind in Ziegelbauweise.

Umrüstung auf Fernwärme jederzeit möglich

- sehr hell mit Ausrichtung nach Südwest
- absolut ruhige Lage mit eigener Anliegerstraße
- freier Blick übers Dorf ins Grüne vom DG aus
- Gäste-WC im EG
- überdachter oberer Balkon
- im EG herrlicher Wohnraum als Erweiterung der Küche
- Kamin besitzt einen weiteren 2-ten Zug, z.B. für einen Kachelofen
- großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- begehbare Kleiderschrank im 1. OG
- Garage

Lagebeschreibung:

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Apotheke, Ärzte und Zahnärzte, mehrere Supermärkte. Gute Anbindung nach München und in die Berge. Zentral gelegen zwischen den umliegenden Kleinstädten Landsberg, Schongau und Kaufbeuren.