

Exposé

Doppelhaushälfte in Poing

Gehobene Doppelhaushälfte mit vielen Extras - Top Lage



Objekt-Nr. OM-324420

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.200.000 €**

85586 Poing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	260,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,52 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	210,83 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top gepflegte DHH in super Lage. Die Doppelhaushälfte überzeugt u.a. durch die nachfolgende Ausstattung:

- PV-Anlage mit 6,6 kWp und Überschusseinspeisung
- 2 Bäder (Gästebad im Erdgeschoss mit Dusche)
- Alle Rollläden elektrisch
- Massivhaus, gemauert
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Unterkellert mit 2 Wohnkellerräumen mit Fußbodenheizung, einer Abstellkammer sowie dem Hausanschlussraum
- Elektrische Eingangstür mit Fingerprint (Türöffnung durch Fingerabdruck)
- Entkalkungsanlage zur Wasseraufbereitung
- Hochwertige Armaturen von Villeroy und Boch und Hans Grohe
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise und elektrischer Seitenmarkise
- Wallbox
- 2 Starkstromleitungen vom Keller in die Garage für Wallbox sowie 2. Wallbox oder ggf. Whirlpool/Pool
- Garage mit Sektionaltor und angeschlossenen Gartenschuppen
- 2 Stellplätze vor dem Haus inkl.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Am Park, in der Nähe des Badesees und 15 Minuten zu Fuß von der S-Bahn Haltestelle in Poing entfernt.

Supermärkte, Ärzte, Kindergarten und Schulen fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gästebad EG

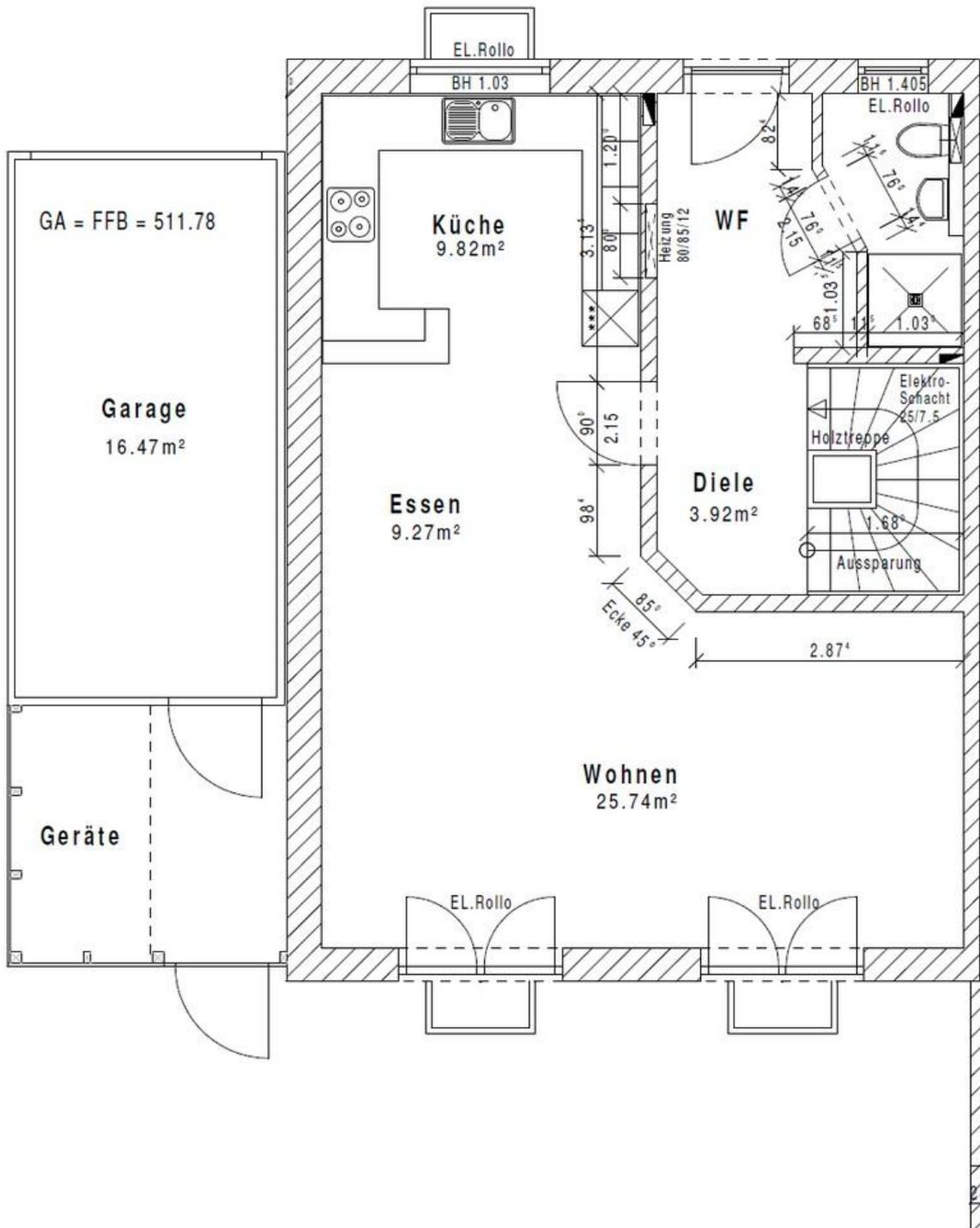


Gästebad EG



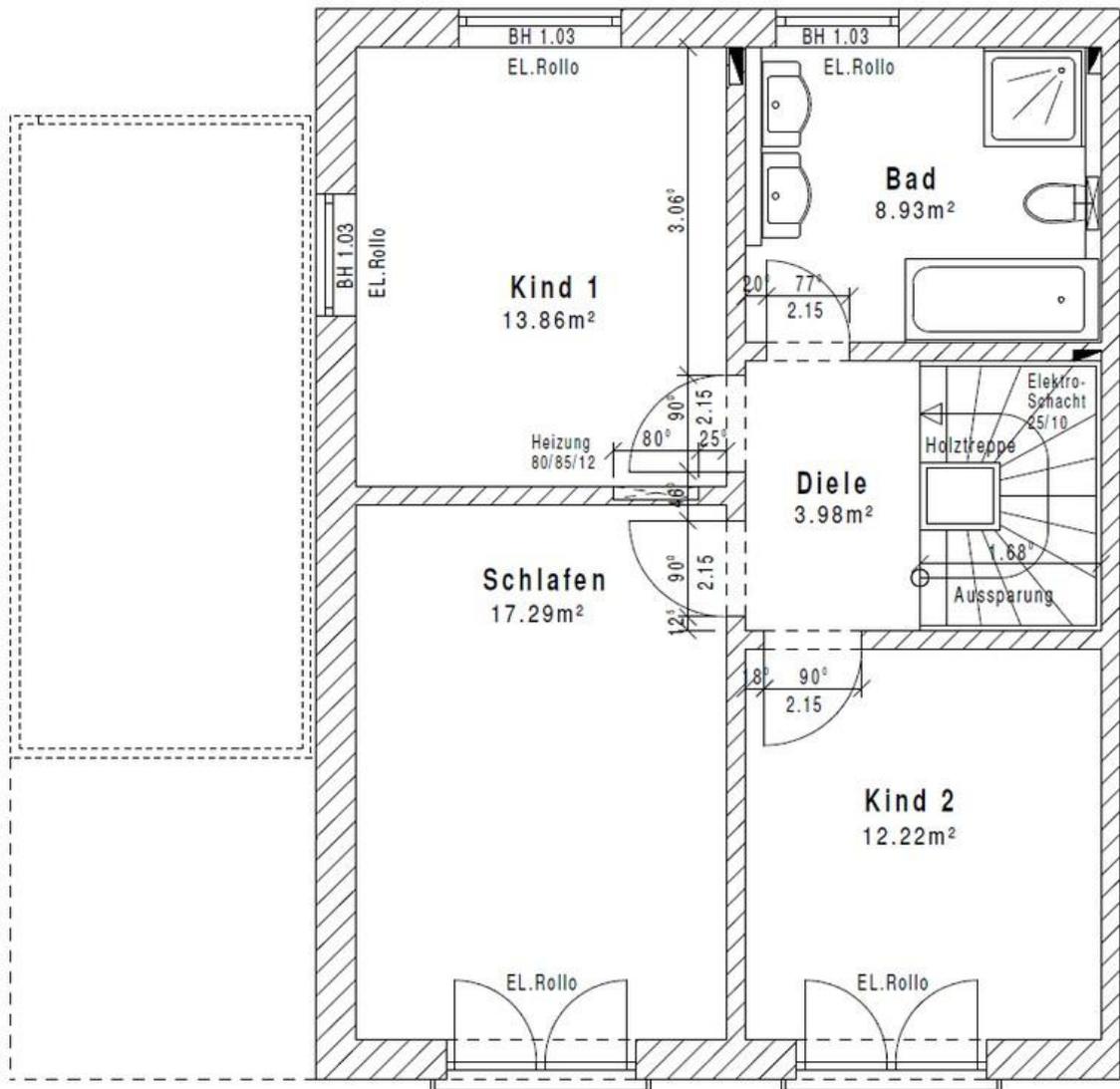
Gästezimmer Keller

Exposé - Grundrisse



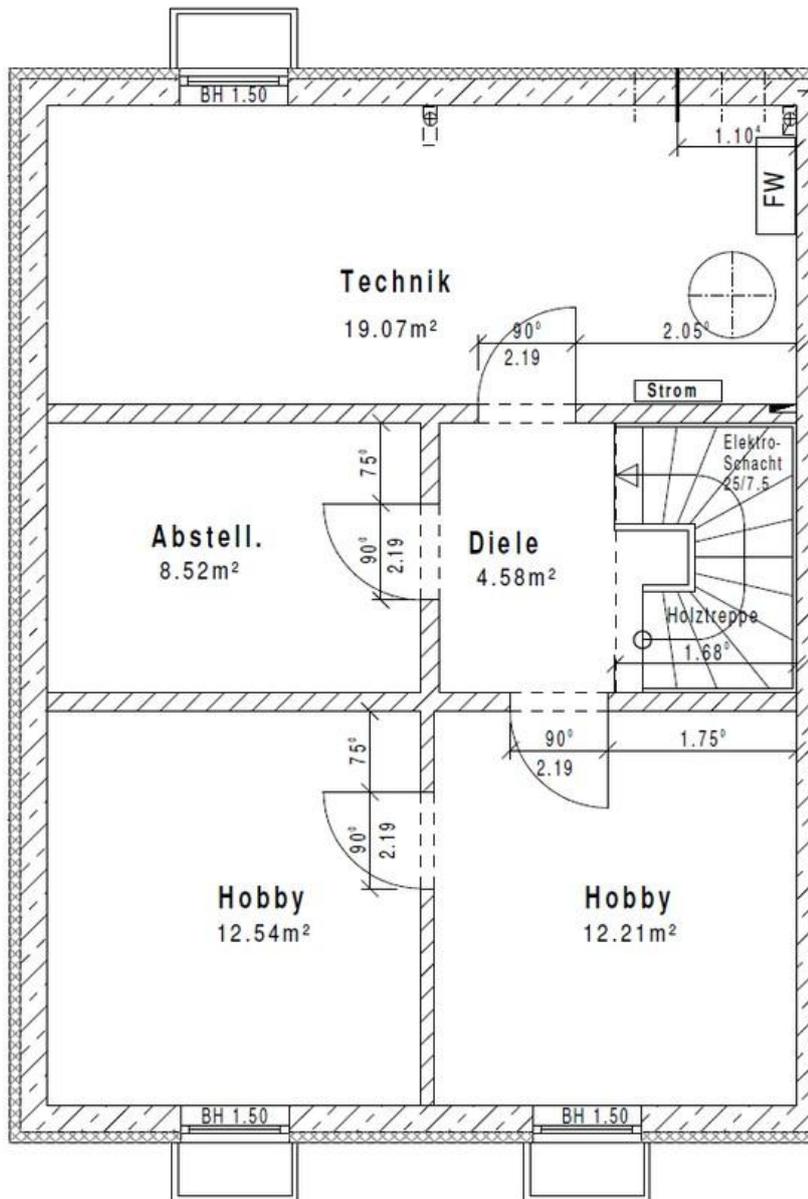
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



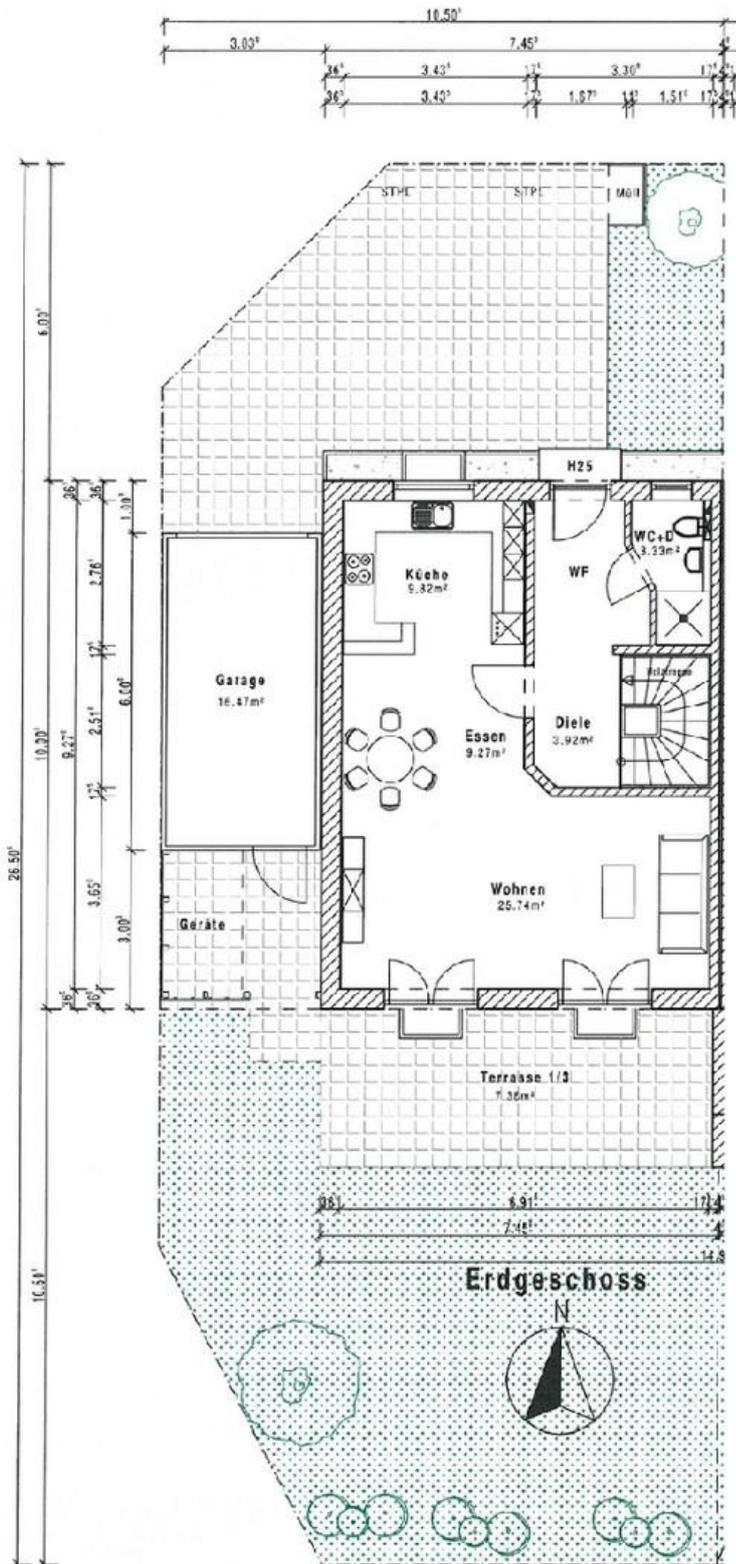
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundstück

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben Poing

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hausgröße: 7,45 x 10,00

Doppelhaushälften

	Wohnfläche	Wohn-/ Nutzfläche
<u>Kellergeschoss:</u>		
Technik		19,07 m ²
Abstellraum		8,52 m ²
Hobby 1/2	12,61 m ²	25,22 m ²
Diele		4,58 m ²
Summe	12,61 m²	57,39 m²
<u>Erdgeschoss:</u>		
Küche	9,82 m ²	9,82 m ²
Essen / Diele	13,93 m ²	13,93 m ²
Wohnen	25,74 m ²	25,74 m ²
Windfang	6,61 m ²	6,61 m ²
WC	2,15 m ²	2,15 m ²
Terrasse 1/3	7,38 m ²	22,15 m ²
Summe	65,63 m²	80,40 m²
<u>Obergeschoss:</u>		
Kind 1	13,86 m ²	13,86 m ²
Kind 2	12,22 m ²	12,22 m ²
Diele	3,98 m ²	3,98 m ²
Schlafen	17,29 m ²	17,29 m ²
Bad	8,93 m ²	8,93 m ²
Summe	56,28 m²	56,28 m²
Garage		16,76 m²
<u>Gesamtsumme:</u>	134,52 m²	210,83 m²

Wohn-/Nutzfläche

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

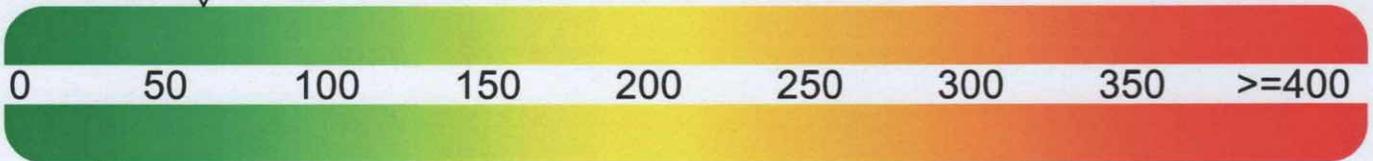
2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO₂-Emissionen ¹⁾ **-3.3** kg/(m²·a)

61.8 kWh/(m²·a) Effizienzklasse B



29.2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **29.2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **63.9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **0.297** W/(m²·K) Anforderungswert **0.500** 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nah/Fernw.KWK, erneuerbar	38.1	21.4	---	59.5
Strom-Mix	---	---	2.3	2.3
	---	---	---	---

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um **15.0** % verschärft.

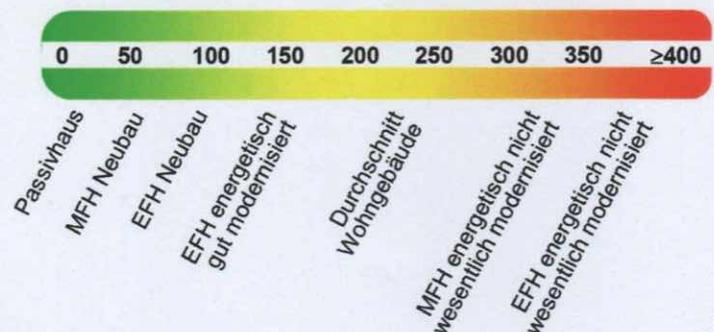
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: **54.3** kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: **0.425** W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

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).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ auf. einschließlich Kühlung