

Exposé

Landhaus in Walderbach

Hofstelle in Alleinlage, Schmuckstück im Bayerischen Wald zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-327891**

Landhaus

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Carolin Kaiser

Losenried 5
93194 Walderbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850	Summe Nebenkosten	400 €
Grundstücksfläche	22.286,00 m ²	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	14,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	212,07 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Sonstiges
Heizkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eingebettet in den saftig grünen Wiesen und Wäldern des vorderen Bayerischen Waldes wurde ca. 1850 (genaues Baujahr unbekannt) diese großzügige Hofstelle mit Einfamilienhaus in sonnenverwöhnter Alleinlage, außerhalb der liebenswürdigen Gemeinde Walderbachs, in Losenried 5 erbaut.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück - den Mieter erwarten hier ca. 22.286 m² Grund, ideal für die Tierhaltung direkt am Haus. Die Gesamtfläche (22.286 m²) setzt sich wie folgt zusammen:

- 16.825 m² Grünland
- 3.029 m² Forstwirtschaftsfläche
- 2.272 m² Gebäude- und Freifläche Land und Forstwirtschaft
- 139 m² Moor
- 21 m² Straßenverkehr

Hier wird der Traum vom Leben auf dem Land mit den (eigenen) Tieren Wirklichkeit!

Im Jahr 2023 wurde das Anwesen aufwändig teilsaniert und erfuhr bis zuletzt nochmals weitere, teils umfangreiche, Renovierungen.

So präsentiert sich das Anwesen heute als ein liebevolles und gemütliches Zuhause für Mensch und Tier. Die zwei großzügigen Scheunen, welche direkt an das Wohnhaus angrenzen, verfügen über ausreichend Platz und verschiedenste Unterstellmöglichkeiten.

Die angrenzenden Grünflächen bieten genügend Auslauf für die Tiere. Somit herrschen ideale Bedingungen für die Haltung von Tieren.

Das gemütlich gestaltete Wohnhaus mit seinem klassischen Grundriss bietet ausreichend Platz.

Dank der zahlreichen Fenster sind die Räume hell und geben den Blick auf die umliegenden Felder und Wiesen frei.

Die beiden Holzpellet- Öfen im Erdgeschoss sowie der urige Holzofen in der Küche sorgen an kalten Tagen für wohlige Wärme und gemütliche Stunden. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Ankommen und wohlfühlen - Daheim sein im Grünen. Ein paradiesischer Ort für Mensch und Tier!

Ausstattung

-Sanitärausstattung Bad 1:

neue und moderne Boden- und Wandfliesen, Warmwasserboiler und Tageslichtfenster mit Blick ins Grüne, Körperperforbadewanne von R+F (Serie Europa, Größe 1700x900mm einschl. R+F Optiline 300 AP Rainshower), Doppelwaschtisch einschl. Spiegelschrank, Fabrikat Optifit, Dusche, WC,elektrische Fußbodenheizung

-Sanitärausstattung Bad 2:

- Brausewanne, Fabr. R+F, Serie Europa, Gr. 900x900 mm einschl. Vigour Duscharmatur
- Wandtiefspül-WC, Fabr. Geberit
- Einzelwaschtisch einschl. Spiegelschrank, Fabr. Fackelmann

-Im kompletten Erdgeschoss neuer Innenputz einschl. Wandanstrich in der Farbe weiß (Kalk Zement, Rygol KP Extra) und im Dachgeschoss vollständig neuer Wandanstrich

- 3 x neue Terrassentüren (1flg.) und 1 x neue Hauseingangstüre
- Bodenbelag Erdgeschoss: neuer Vinylboden, schwimmend verlegt
- neuer Kamin
- neue Elo-Verkabelung
- neue Wasserleitungen im gesamten Haus
- neue SAT-Schüssel
- 2 Stück Pelletsöfen, Fabr. Kalor
- Einzäunung Grundstück komplett neu
- 2 St. Nebengebäude (Schuppen), ohne Inhalt
- Restbestand Scheitholz
- Freisitz, betoniert und gepflastert
- Holzofen im EG (Küche)
- Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
- Kleinkläranlage (Anlagentyp: KLARO / 6 EW in Beton, regelmäßig gewartet)

Heizung:

- 2 Pellets Öfen und ein Holzofen im EG (Das Objekt verfügt über keine Zentralheizung)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ihr Team von CK Immobilienmanagement

Ansprechpartnerinnen: Frau Carolin Kaiser / Frau Ramona Häusler

Goldbachstraße 30

84061 Ergoldsbach

Bei Interesse schreiben Sie uns gerne eine Nachricht an: vermietung@ck-immobilienmanagement.com

Vielen Dank.

Lage

Losenried ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Walderbach im Oberpfälzer Landkreis Cham im wunderschönen Bayern. Diese Gegend zählt aufgrund ihres hohen Freizeit- und Erholungswerts zu einer sehr beliebten Ferienregion. Das ganze Jahr über können aktive Bewohner und Familien die vielfältigen Sport- und Freizeitaktivitäten in der Nähe genießen. Der angebotene Hof liegt mitten im Grünen.

Im nahe gelegenen Walderbach - einer Gemeinde deren Infrastruktur in den vergangenen Jahren stetig weiter wuchs - gibt es zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie auch Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule und sogar ein Seniorenwohnheim.

Zudem liegt die Gemeinde äußerst verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B16. Die nahegelegenen Städte Roding und Nittenau sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten das komplette Angebot einer umfangreichen Infrastruktur.

Ländliche Atmosphäre mit wertvoller Anbindung - eine spitzen Lage!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	418,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht Wohnhaus

Exposé - Galerie



Innenhof



Erdgeschoss, Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer 1, Foto 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1, Foto 2



Badezimmer 1, Foto 3

Exposé - Galerie



Badezimmer 1, Foto 4



Erdgeschoss, Zimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoss, Flur



Obergeschoss, Kind 1, Foto 1

Exposé - Galerie



Erdgeschoss, Küche, Foto 1



Erdgeschoss, Küche, Foto 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. OG, Foto 1



Treppenhaus 1. OG, Foto 2

Exposé - Galerie



Gästebad, Foto 1



Gästebad, Foto 2

Exposé - Galerie



Erdgeschoss, Gästebad, Foto 3



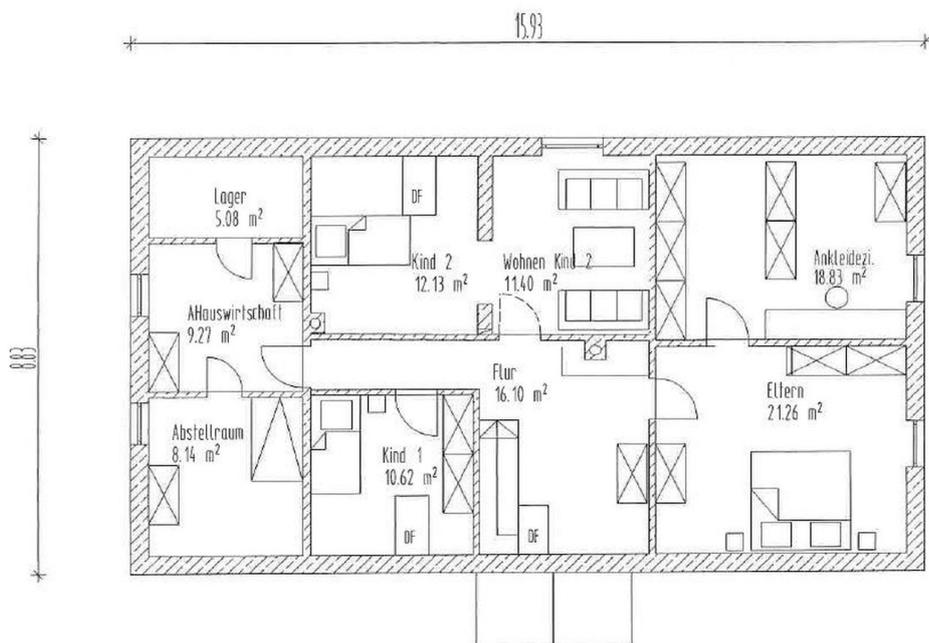
Obergeschoss, Kind 1, Foto 2

Exposé - Galerie



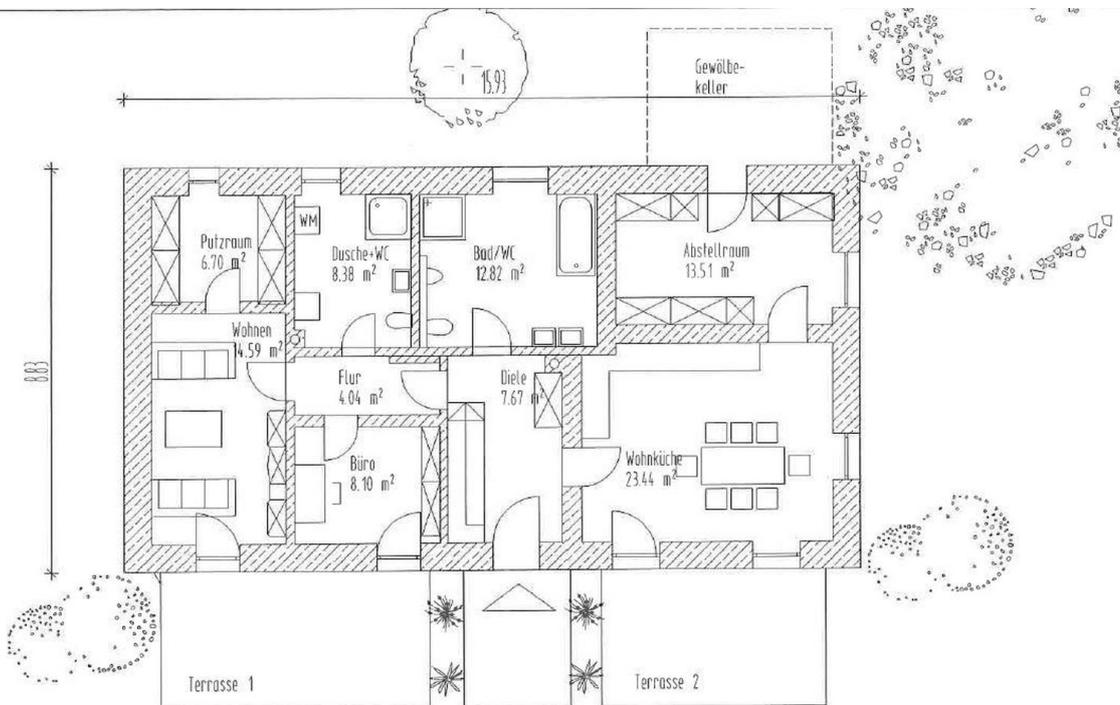
Obergeschoss, Kind 2, Foto 1

Exposé - Grundrisse



O b e r g e s c h o s s

Grundriss, 1. OG



E r d g e s c h o s s

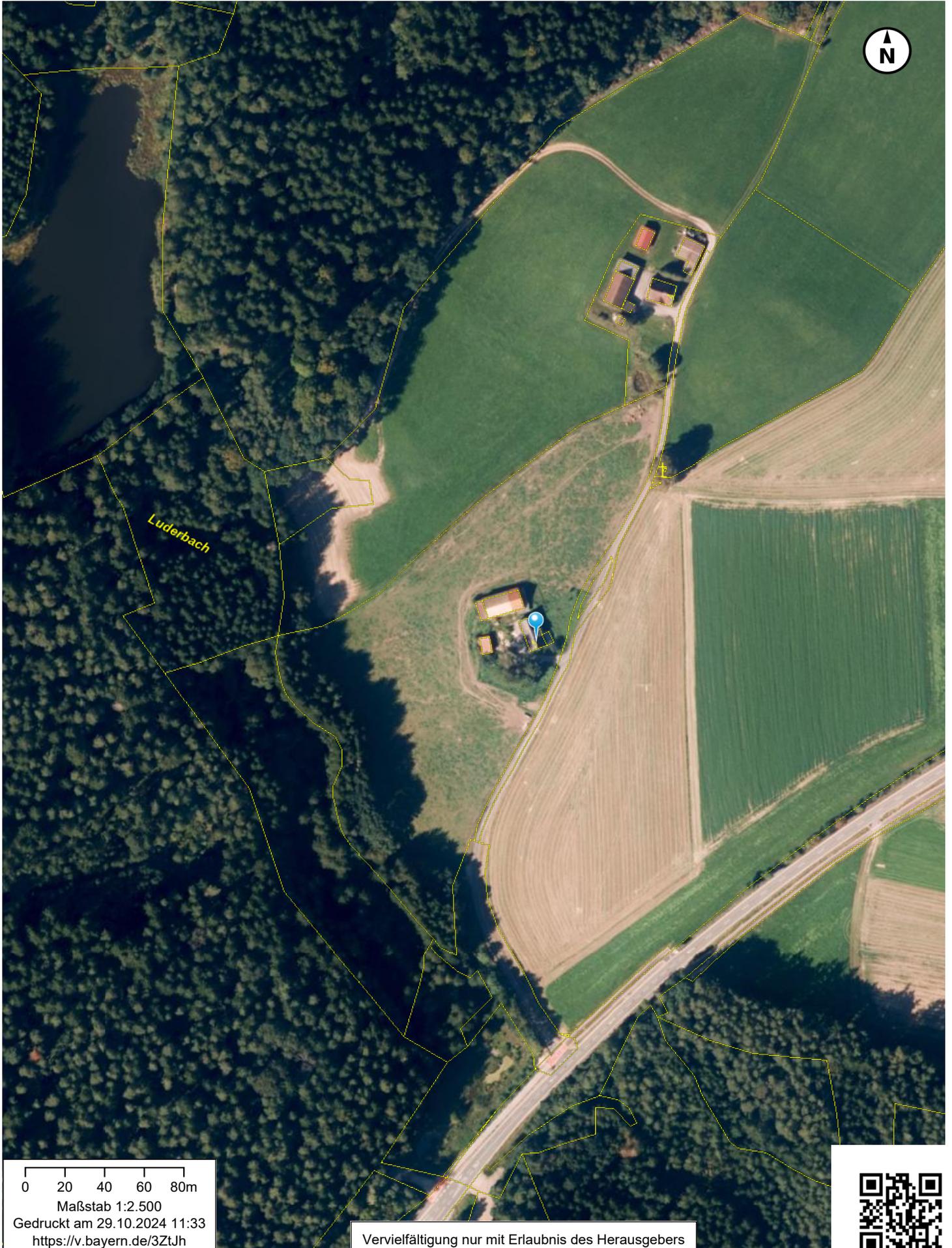
Grundriss, EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bayernatlas
2. Energieausweis



Luderbach



0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 29.10.2024 11:33
<https://v.bayern.de/3ZTjH>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.12.2034

Registriernummer: BY-2024-005479236

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Losenried 5 93194 Walderbach		
Gebäudeteil ²	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	1850 geschätzt		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020 Einzelöfen		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	231,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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 (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 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

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)

Daniel Rupprecht

Sattelweg 19
93479 Grafenwiesen



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 13.12.2024

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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

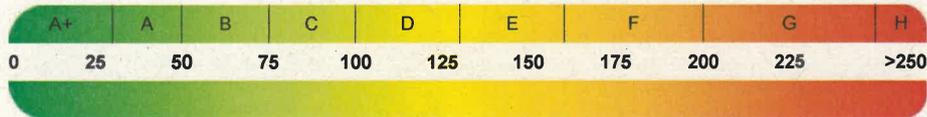
Registriernummer:

BY-2024-005479236

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



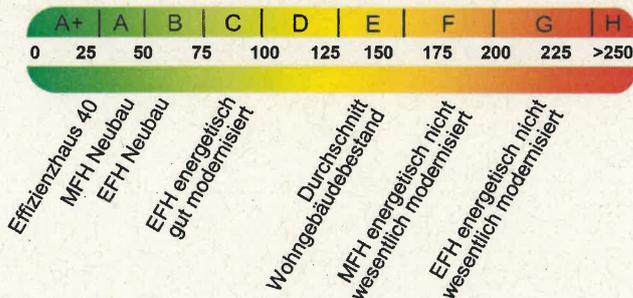
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

