

Exposé

Einfamilienhaus in Eichendorf

Vollständig renoviertes und modernisiertes 5-Zimmer-Einfamilienhaus in Eichendorf



Objekt-Nr. OM-196590

Einfamilienhaus

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
Aleksandar Milosevski
Telefon: 0172 8937891

Oberanger 19
94428 Eichendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1941	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das einstöckige, ansprechende und vollständig renovierte Einfamilienhaus steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie bietet Ihnen fünf einladende Zimmer, die Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten können. Ein kleiner Garten ist vorhanden. Das gesamte Grundstück beträgt 100m². Das Haus wurde laut Energieausweis im Jahr 1941 erbaut und in den 60er Jahren noch angebaut. Zum Heizen wurde eine nagelneue Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Fabrikat Viessmann, angebracht samt diverse Heizkörper in jedem Raum. Zusätzlich gibt es aufgestellte und angeschlossene Holzöfen. Die Küche ist ausgestattet mit einer kleinen Küchenzelle und Elektrogeräte.

Das Haus wurde während den Jahren 2018 - 2021 modernisiert bzw. teils saniert und ist ab sofort bezugsfertig. Hierbei wurden die Elektroinstallation sowie die Wasserleitungen erneuert und eine Wärmedämmung angebracht. Somit ist das Haus technisch und in jeder Hinsicht auf dem neuesten Stand.

Die Fußböden in den Wohnräumen sowie Fluren wurden mit modernen Vinyl- bzw. Laminatböden ausgestattet. Sowohl der Balkon als auch das Badezimmer wurden neu gefliest. Die Wände wurden neu verputzt und gestrichen. Im Hauptgebäude wurden die bisherigen Fenster durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt. Im Anbau befinden sich 2-fach-verglaste Fenster. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche sowie einen Handtuchtrockner.

Ihnen steht außerdem ein Hobbyraum (Dachboden) zur Verfügung.

Verkauf vom Privat. Somit fallen keine Maklergebühren an.

Makleranfragen sind unerwünscht.

Ausstattung

Laminat, Vinyl-Laminat, Fliesen, 3 Holzöfen, Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, Heizkörper in jedem Raum, Fassade mit Wärmedämmung, Fenster mit 3-facher Verglasung, Dachboden mit Steinwolle gedämmt und OBS Platten, teilweise neue Elektroinstallation, LED Beleuchtung in jedem Raum, Parkmöglichkeit direkt vor der Eingangstür vorhanden (kostenloser öffentlicher Parkplatz).

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Kamin

Sonstiges

Tel.: 0172-8937891 erreichbar per Whatsapp bis 7.Juni, da im Ausland danach ganz normal anrufen. Dazwischen können Sie gerne folgende Tel.Nº anrufen 0175-2214968.

Lage

Das Haus liegt ziemlich zentral von Eichendorf, auf einer ruhigen Nebenstraße, ca. 150 m entfernt von der Stadtmitte (Rathaus) und ist bestens geeignet für eine Familie oder ein Rentnerpärchen. Die Nachbarschaft ist ruhig, freundlich und hilfsbereit.

Eichendorf ist eine sehenswerte Kleinstadt, nahe Landau a.d. Isar.

Es stehen viele Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf ganz in der Nähe ca. 1 bis 5 Gehminuten entfernt. Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Sportmöglichkeiten sind natürlich auch vorhanden.

Die Stadt liegt ca. 15 km entfernt von Landau, ca. 30 km südöstlich von Deggendorf und ca. 35 km östlich von Dingolfing. Entfernung zur Autobahn A92 sind es ca. 15 Autofahrminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	279,50 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Balkon und Garten



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Haustür



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Treppe und Tür richtung Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Abstell- und Technikraum



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Flur EG



Schlaf-/Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Abstellraum EG



OG Flur

Exposé - Galerie



1. Schlaf-/Kinderzimmer OG



1. Schlaf-/Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



2. Schlaf-/Kinderzimmer OG



2. Schlaf-/Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



2. Schlaf-/Kinderzimmer OG



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Richtung Küche



Küche OG

Exposé - Galerie



Esszimmer/Wohnraum OG



Balkonansicht links

Exposé - Galerie



Balkonansicht geradeaus



Balkonansicht rechts

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden/Hobbyraum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer² BY-2020-003459792
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 32,4 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 279,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 144,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 144,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 128,3 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0,77 W/(m²·K) Anforderungswert 0,58 W/(m²·K) Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 279,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ersatzmaßnahmen⁶

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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Einzelhaus 40
MFH (Neubau)
EFH (Neubau)
EFH (Modernisierung)
Wohngebäude (Neubau)
Durchschnitt
Wohngebäude (Modernisierung)
MFH (Modernisierung)
EFH (Modernisierung)
EFH (Modernisierung)
Wohngebäude (Modernisierung)

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

Energieausweis

