

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	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 100m<sup>2</sup>. 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

## 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 <sup>2</sup> 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) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer<sup>2</sup> BY-2020-003459792
2

---

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 32,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
279,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
144,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 144,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 128,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>5</sup>**  
Ist-Wert 0,77 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,58 W/(m<sup>2</sup>·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 Abs. 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 279,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

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

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>5</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

Einfamilienhaus 40  
 MFH (Neubau)  
 EFH (Neubau)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 Wohngebäudebestand  
 Durchschneidung  
 Wohngebäudebestand  
 MFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV      <sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG      <sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis

