

Exposé

Einfamilienhaus in Falkenstein

**freist. EFH zw. Brennberg u Falkenstein..Ideal für
Familien mit Kindern u Tieren**



Objekt-Nr. OM-199293

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Griesbeck

93167 Falkenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	228,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EFH, freistehend, im EG befinden sich die Gästetoilette, 2 kleinere Zimmer, 1 grosse Designerküche mit Herdinsel, ein grosses Wohnzimmer mit Erker und Zugang zur Terrasse und Garten u einem Kaminofen (9kw), 1 grösseres Elternschlafzimmer mit Zugang zum Garten sowie ein sehr grosses Bad mit Wanne , WC und Dusche. Vom Flur geht man über eine beleuchtete Treppe nach oben in das erst vor ca 10 Jahren ausgebaute OG, welches als ein Raum belassen wurde (ca 120 qm) mit einem Bad u Dusche, hier gibt es über dem Erker einen kleinen Balkon , ebenfalls ist die gesamte Stromversorgung mit einer Fernbedienung zu schalten, zusätzlich gibt es auch hier einen Kaminofen (6 kw- vollkommen ausreichend) .

Gemacht werden müssen kleinere bis mittlere Reparaturen aufgrund dessen, dass hier Menschen und Hunde lebten, vor allem der Garten hat Pflege nötig.

Positiv ist, gerade bei der Tierhaltung, alles ist ummauert. Es gibt einen grossen Schwimmteich und das Grundstück ist nicht einsehbar. Die zusätzliche Garage wurde auch erst vor ca 10Jahren gebaut und könnte tatsächlich auch für eine Hühnerhaltung genutzt werden, denn das war der Plan der Hauseigentümern , da die Garage vollkommen ungenutzt ist.

Das Haus ist trotz der Tierhaltung ein gepflegter Zustand.

Glasfaseranschluß ist bereits ins Haus verlegt..

Ausstattung

Dieses Expose wurde nicht von einem "Fachmann" erstellt, sondern von der Verkäuferin und man bittet um Nachsicht, zwecks etwaiger Ausdrucks-und Formfehler .-)

Die aussergewöhnliche Designer-Küche ist mit im Preis inbegriffen. Diese wurde miteinander geplant passt bis ins Detail. Es müssten lediglich einige Lämpchen ausgetauscht werden und die Dunstabzugshaube entweder gewartet oder direkt ausgetauscht. Die E-Geräte funktionieren immer noch einwandfrei, jedoch aufgrund des Alters sollte man evtl. den Kühlschrank erneuern .-)

Ebenso würde in dem grossen , schwarz-mint farbenen Bad der riesige Bad-Hängeschrank mit im Haus verbleiben, falls gewünscht (hier war der Neupreis ca 8000€)

In Absprache können einige Dinge übernommen werden, da sich die Eigentümer aufgrund Krankheit sehr verkleinern werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Es handelt sich hier um ein noch vom Eigentümer bewohntes Haus, in welchem nach 23/24 Jahren Arbeiten nötig sind, bzw. Reparaturen.

Mittlerweile wurde ins Gebäude bereits GLASFASER gelegt, was den

Wert des Objekts wieder erhöht.

Eine Besichtigung ist möglich , wir bitten aber darum nur anzufragen y,

Wenn eine Finanzierung gesichert ist :-)

Es gibt mittlerweile ein Gutachten, in welchem der Wert bei ca 535000 € liegt, ca 55000 € Baumängel u dann der Wert auf 480000 € angesetzt wurde.

Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Lage

Das Objekt liegt genau zwischen Brennberg und Cham im vorderen Bayerischen Wald, ein malerischer Radweg führt nach Falkenstein, dort erhält man alles was man zum täglichen Leben benötigt. Im Winter ist der Radweg eine Loipe, was Wintersportler erfreuen müsst. Der Radweg sowie die Bushaltestelle (auch Schulbus) führen direkt von der Strasse weg.

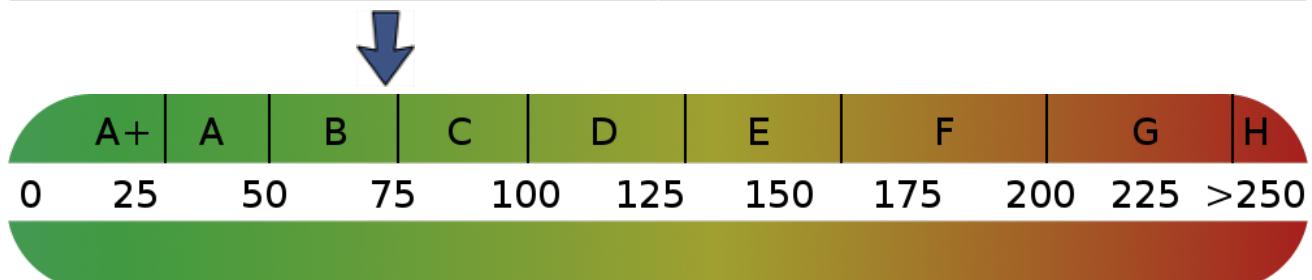
Die Marktgemeinde Falkenstein (ca 3000 Einwohner) hat eine auskömmliche Infrastruktur und der Ortsteil Gfäll liegt nahe am Naturschutzgebiet Hölle. Die A 3 ist mit dem Auto in gut 10 Minuten erreichbar und nach Straubing benötigt man ca 20 Minuten und nach Regensburg zwischen 20 u 30 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zufahrt



Kaminofen

Exposé - Galerie



Vorgarten

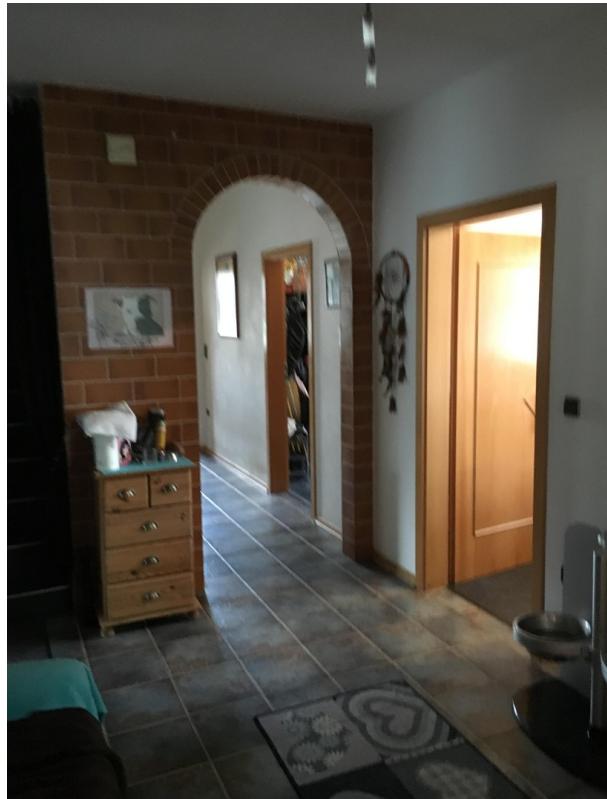


Designerküche

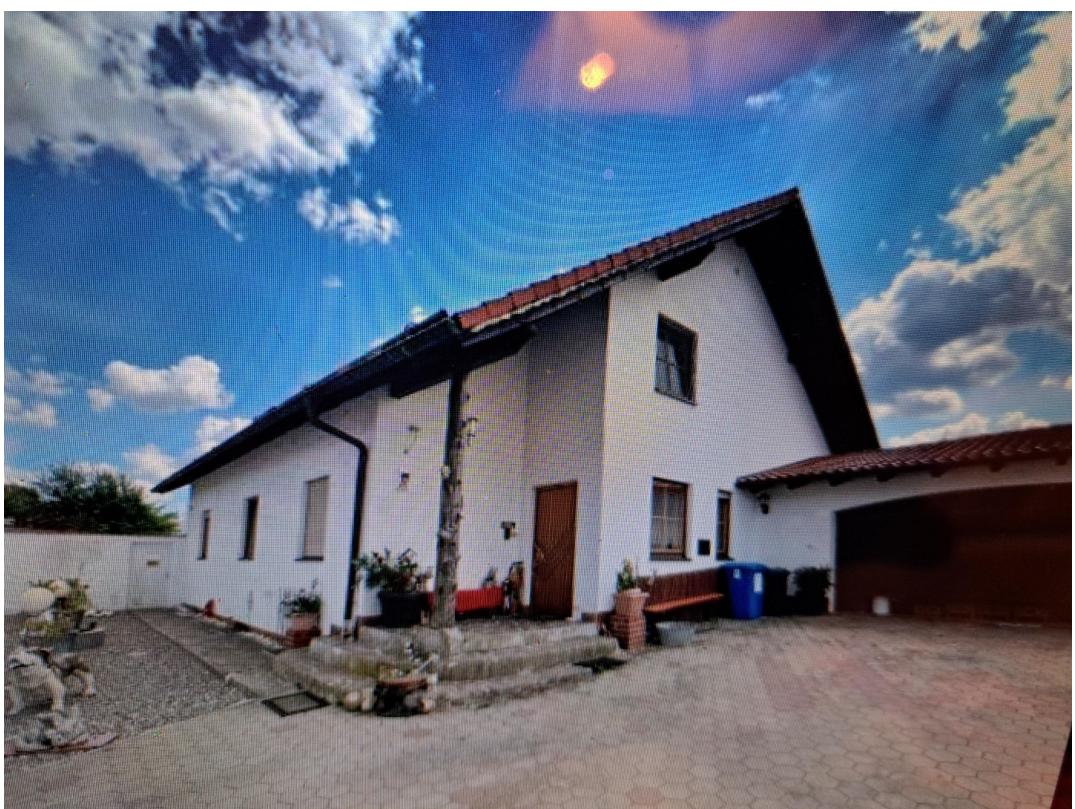
Exposé - Galerie



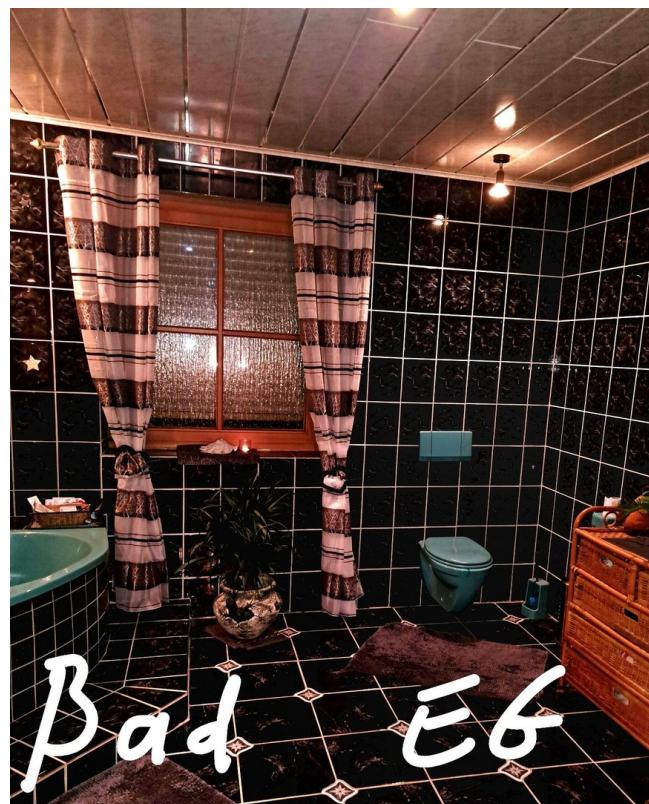
Teich u Spass



Flur

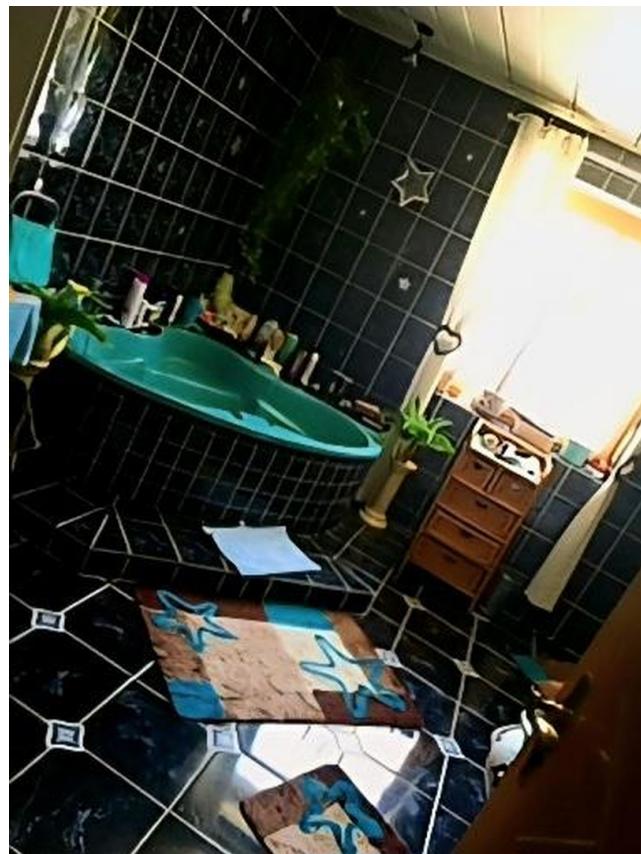


Exposé - Galerie

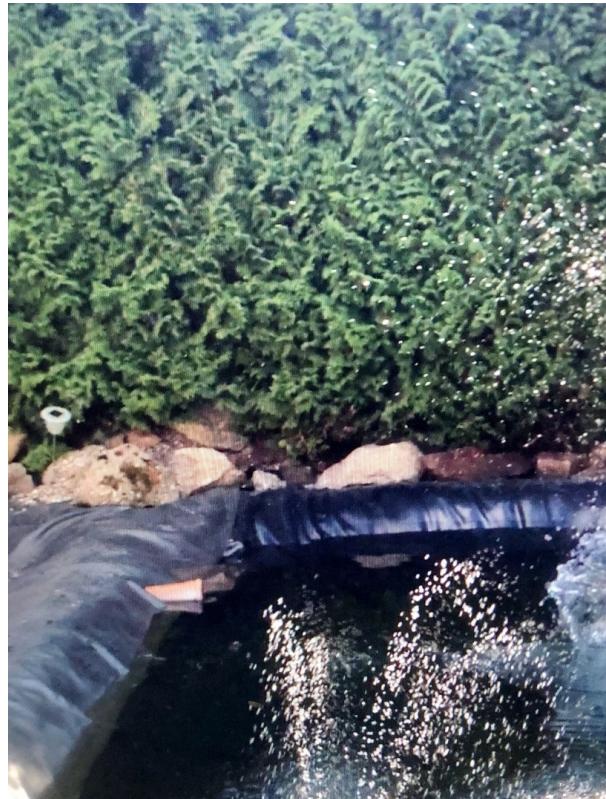


Dusche Bad EG

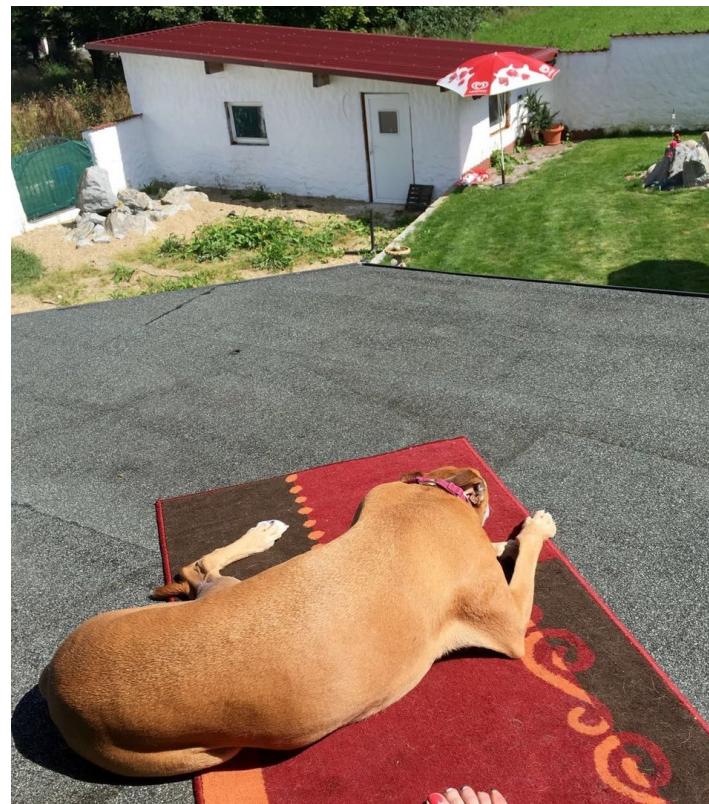
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Beruhigungsbecken Teich



Blick von oben

Exposé - Galerie



Terrasse



Aufgang ins DG

Exposé - Galerie

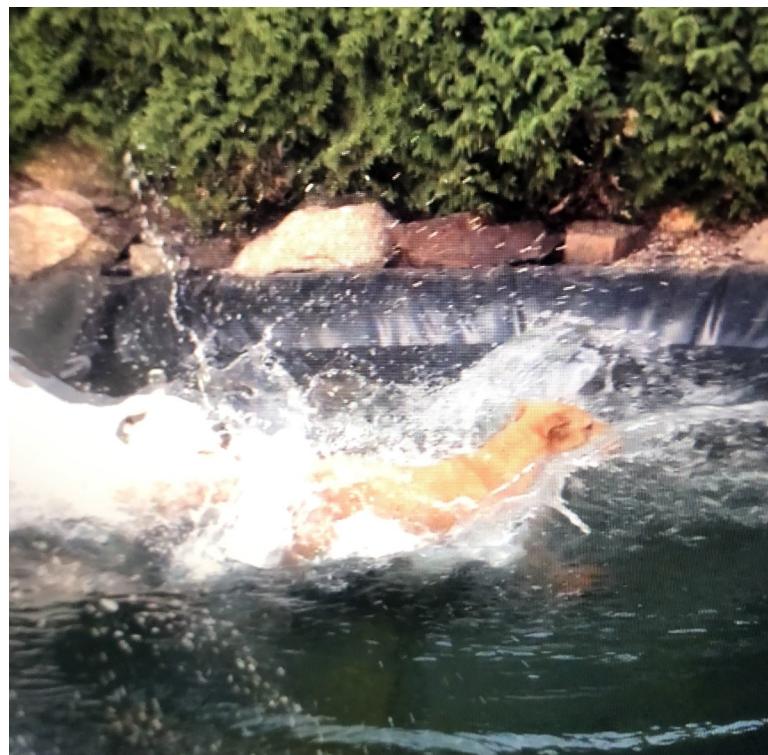


DG



Duschbad DG

Exposé - Galerie



Spass i Teich

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2020-003336349

2

Energiebedarf

CO ₂ -Emissionen ³	kg/(m ² ·a)
--	------------------------

A+	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Vergleichswerte Endenergie

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

Effizienzhaus 40

Art: Deckungsanteil: %

MFH Neubau

Deckungsanteil: %

EFH Neubau

Deckungsanteil: %

EFH energetisch gut modernisiert

Deckungsanteil: %

Durchschnitt

Deckungsanteil: %

Wohngebäudebestand

Deckungsanteil: %

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Deckungsanteil: %

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Ersatzmaßnahmen ⁶

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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.

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)

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

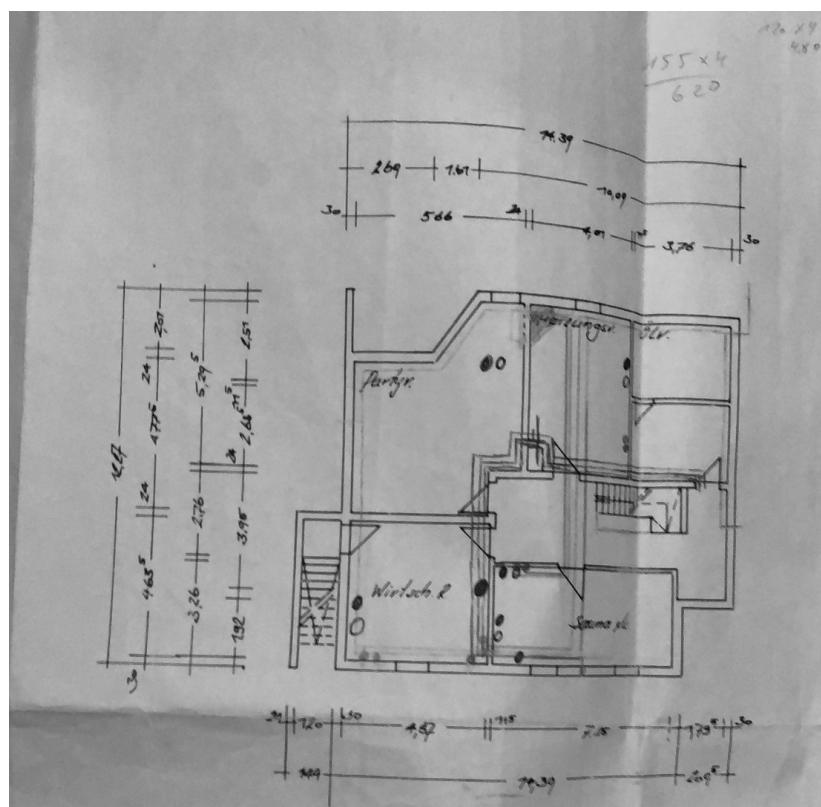
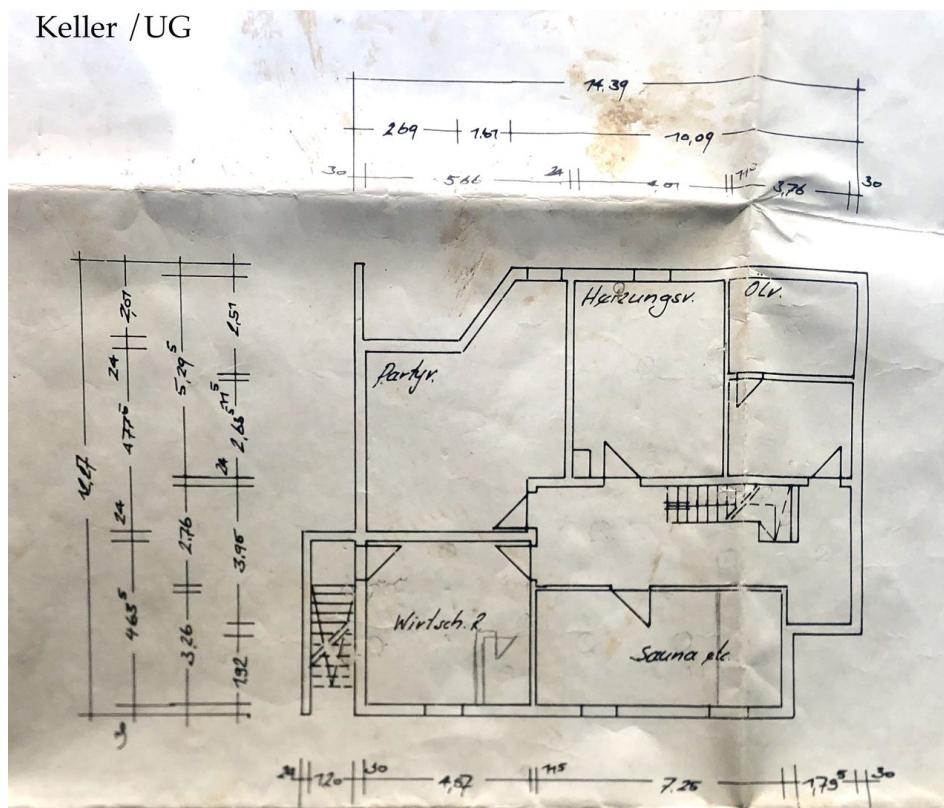
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.99

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

Keller / UG



Exposé - Grundrisse

