

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adelshofen

**Gegen Gebot: Ein Kunstwohnwerk - In und mit der Natur leben.**



Objekt-Nr. **OM-255094**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.500.000 €**

82276 Adelshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	1.060,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Carports	2
Wohnfläche	309,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Unikat zum Wohlfühlen in biologischer Wohnqualität!

Ziegelmauerwerk, Lehmputz, Tadelakt und Kalkfarben ... sind nur eine kleine Auswahl der verwendeten Materialien, die allesamt eine hohe baubiologische Qualität erzeugen.

Dieses räumlich und optisch großzügige und repräsentative Kunstwohnwerk bietet Raum um sich zuhause zu fühlen und einer schöpferischen Tätigkeit nachzugehen.

Das Objekt besteht aus zwei aneinander gebauten Häusern mit je ca. 150-160m<sup>2</sup> Fläche. Das eine Haus hat Residenzcharakter, das andere dient der gewerblichen Nutzung. Die Ausstattung der Räume und die Aufteilung lassen eine flexible Gestaltung und Nutzung zu.

Beide Häuser sind voll unterkellert. Daraus ergeben sich ca. 300m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 200m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Keller befinden sich eine Waschküche mit separater Dusche und Toilette, ein Heizkeller mit Pellets Speicher und ein Abstellkeller. Noch im Rohbau sind eine potentielle Einliegerwohnung und ein weiterer großer Abstell- oder Werkraum.

Das Objekt wurde von einem Stuckateur-Meister gestaltet mit dem Ziel, Kunst und gesundes Wohnen miteinander zu vereinen. Sowohl innen als auch außen wurde dabei mit abgerundeten Formen gearbeitet und die fein abgestimmten Farbtöne verleihen diesem Anwesen eine besonders individuelle Note. Es gibt zahlreiche Gebäudeverzierungen im Außenbereich und Stuckarbeiten an Wänden und Türzargen im Innenbereich. Sich in diese Haus zu verlieben ist sehr leicht!

In die Ausstattung wurde permanent investiert:

Bei einer Sanierung in 2015 wurden nebst anderer Modernisierungen fast durchgehend Holzböden verlegt sowie ein großer Einbauschränk im Schlafbereich gezimmert. Die Wände wurden auf Lehmputz- oder Tadelakt Basis erneuert und 2021 wurden Bad und WC erneuert. Eine weitere Aufwertung erfuhr das Haus durch die Installation zweier Holzöfen - je einer im Ess- und einer im Wohnzimmer.

Der Garten ist in mehrere Bereich unterteilt:

Auf der Hauseingangsseite wurde 2019 ein Doppelcarport errichtet und der Eingangsbereich gepflastert. Der abgeschlossene hintere Bereich mit südseitiger Terrasse bietet viel Privatsphäre in einer ohnehin sehr ruhigen Wohnlage.

Auf der Westseite angrenzend ist noch ein weiterer, freier Bauplatz von ca. 800m<sup>2</sup>. Dieser kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Der Bebauungsplan der Gemeinde liegt vor.

Das Haus wird gegen Gebot angeboten: Bitte melden Sie sich nur mit ernsthaften Angeboten und einem Finanzierungsnachweis ab 1.5 mio EUR.

## Ausstattung

Ein paar technische Eckpunkte:

- Pelletheizung (20KW) mit ca. 10t Verbrauch pro Jahr (Wärmebedarf: 101 kWh/m<sup>2</sup>a)
- DSL Internet 50G, via Kabel durch das Haus verteilt zur Anbringung von LAN oder WLAN Repeatern an insgesamt 5 Punkten.
- in der Garage ist Drehstrom (3-phasig) vorhanden. Hier könnte leicht eine Wallbox für 22KW-Betrieb angeschlossen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Eigener Baumbestand: Ahorn, Maronen, Walnuss und weitere.
- Umfangreiche Sanierung 2015/16
- Gartenhaus inkl. Holzlagerplatz 2017
- Errichtung Doppelcarport 2021 und zwei weitere Stellplätze auf dem Gelände
- Baderneuerung 2022

Einige Möbel und Ausstattungselemente könnten bei Bedarf und separater Einigung übernommen werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Ortsrandlage am Ende einer Anliegerstraße in einer 30er Zone und liegt sehr ruhig. Östlich direkt angrenzend befindet sich der Kreislehrgarten, dessen Gartenbauverein eine Obstpresse betreibt in der im Herbst auch das eigene Obst in Bio-Saft verarbeitet werden kann.

[https://www.garten-ffb.de/kreisgarten/lehrgarten\\_allgemeines.htm](https://www.garten-ffb.de/kreisgarten/lehrgarten_allgemeines.htm)

In der Nachbarschaft wohnen Familien, teilweise mit kleineren Handwerksbetrieben und in der Nähe ist auch noch ein Reiterhof. Das Wohngebiet ist als Mischgebiet ausgelegt, das heißt, dass sowohl private als auch gewerbliche Nutzung erlaubt sind. Lärmbelästigungen ergeben sich hieraus nicht. Gleichwohl ist das Arbeiten von Zuhause - egal ob geistig, künstlerisch oder handwerklich - dadurch leicht möglich. Dies ist gerade auch in Zeiten verstärkter Home-Office Tätigkeit ein echter Segen.

Die Anbindung nach München ist mit dem Auto in ca. 35min nach Pasing oder in ca. 40min zur Münchner Freiheit gegeben. Zusätzlich gibt es eine gute Verkehrsanbindung mit S-Bahn Stationen in Mammendorf (7km) und Grafrath (8km). Fürstentfeldbruck mit seinen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist als zugehörige Kreisstadt in ca. 10min zu erreichen. Nach Landsberg am Lech und Augsburg sind es jeweils ca. 30min Fahrzeit.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außen Westen Detail

# Exposé - Galerie



Ansicht Westen



Außen Westen Detail 2

# Exposé - Galerie



Außen Süden 1



Außen Süden 2

# Exposé - Galerie



Außen Süden Treppenabgang



Außen Süden 3

# Exposé - Galerie



Garten mit Flieder



Garten Dame



Außen Süd/Ost 1

# Exposé - Galerie



Außen Süd/Ost 2



Außen Ost Detail

# Exposé - Galerie



Außen Ost Gartenhaus



Außen Nord 1



Außen Nord 2

# Exposé - Galerie



Außen Nord Detail 1



Außen Nord Detail 2

# Exposé - Galerie



Außen Nord Eingang



Eingang von Innen

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Wohnen 1

# Exposé - Galerie



Wohnen 2



Arabische Fernseh-Ecke

# Exposé - Galerie



Wohnen 4



Stube 1

# Exposé - Galerie



Atelier 1



Atelier Detail

# Exposé - Galerie



Atelier Aufgang 1



Atelier Aufgang 2



Bad oben

# Exposé - Galerie



Bad oben 2



Bad oben 3



Toilette 1

# Exposé - Galerie



Toilette Detail



Ruhen 1

# Exposé - Galerie



Ruhen 2



Ruhen 3

# Exposé - Galerie



Ruhen 4



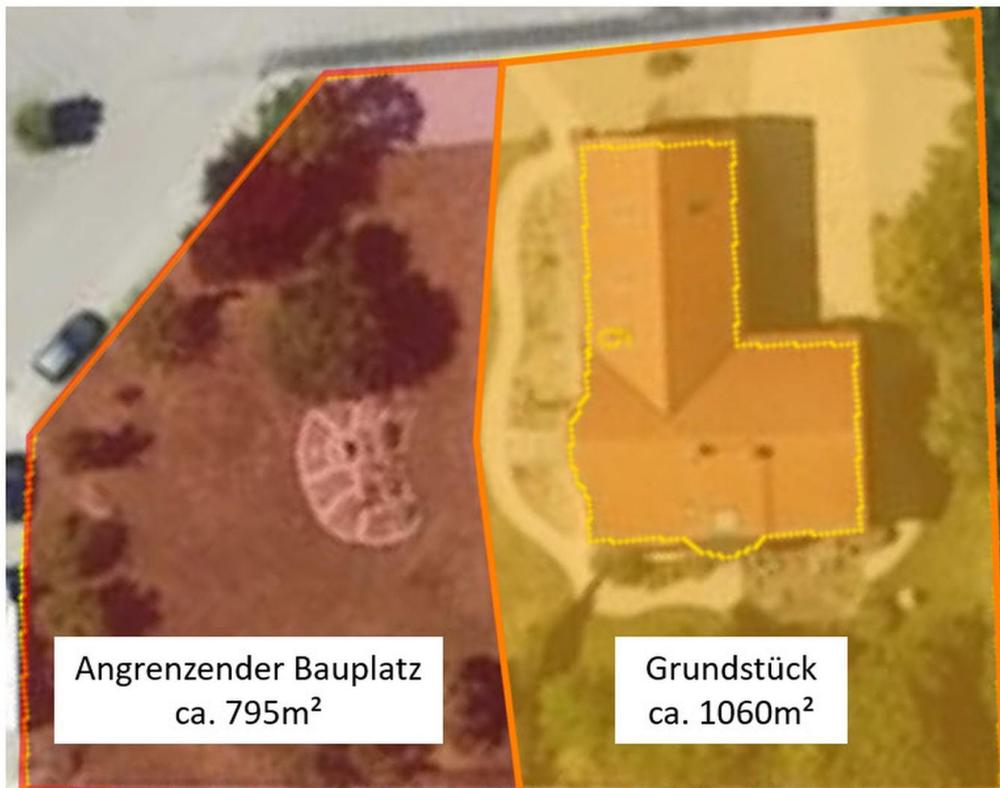
Büro Stuck Detail 1

# Exposé - Galerie



Auf Wiedersehen!

# Exposé - Grundrisse



Grundstück

# Exposé - Anhänge

## 1. Wärmebedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 29.04.2034

Registriernummer: BY-2024-005077478

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	XXXXXXXXXXXXXXXXXX 82276 Adelshofen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2005		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	432,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## 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 der EnEV, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln  
Aussteller

Köln, den 30.04.2024  
Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

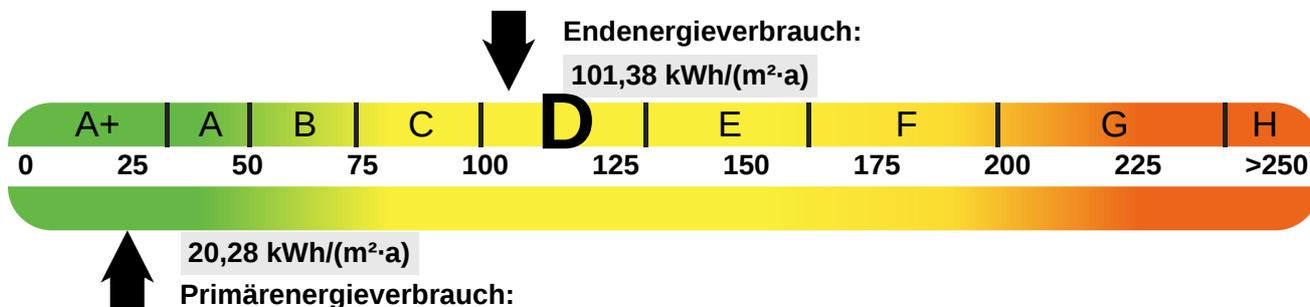
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005077478

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,74 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

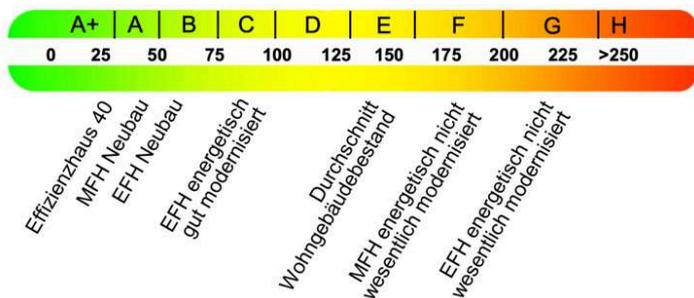
101,38 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Holzpellets	0,20	45000,00	8100,00	36900,00	0,89
01.2022	12.2022	Holzpellets	0,20	50000,00	9000,00	41000,00	1,03
01.2023	12.2023	Holzpellets	0,20	47500,00	8550,00	38950,00	1,06

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005077478

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:  
info@energieausweis-erstellen-online.de

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises