ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Landhaus in Deggendorf

Entschleunigen: kernsaniertes Anwesen im Bayer. Wald | Landhaus | Alleinlage | Weitblick

Objekt-Nr. OM-266941

Landhaus

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:
V. Begas
Mobil: 0175 3613637

94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.215,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m²	Stellplätze	4
Nutzfläche	28,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

• Natur und Lebensqualität genießen – in absoluter Alleinlage… umgeben von Wiesen und Mischwäldern … Ruhe … Weitblick, Blätterrauschen unter der große Esche oder Linde … abschalten und genießen!

• Moderner, zeitgemäßer Wohnkomfort ohne Schnickschnack… neuwertig, ohne Sanierungsrückstände. Wohlfühlatmosphäre durch viel Licht (allein im OG 12 bodentiefe Doppelfenster) und Verwendung von Naturmaterialien.

• Zeit finden für das Wesentliche … pflegeleichtes Anwesen und Grundstück in überschaubarer Größe. Sofort bezugsfertig.

• Sicherheit … unabhängig von öffentlicher Versorgung und damit nahezu autark (Strom vorbereitet)

Dieses Haus an genau diesem Ort ist etwas ganz Besonderes. Im Bayerischen Wald, zwischen Deggendorf und Passau, mitten in der Wander- und Skiregion Sonnenwald (… heißt nicht zufällig so…), rund um den Brotjacklriegel auf 700 – 1.000 Meter Höhe.

Von den Ursprüngen des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens aus den 1920er Jahren ist im Erdgeschoss nur noch das 60-cm-Bruchsteinmauerwerk verblieben. 2013 wurde das Erdgeschoss hochwertig kernsaniert und 2015 das Obergeschoss neu aufgebaut. Entstanden ist ein neuwertiges, modernes Anwesen mit insgesamt 189 qm Wohnfläche auf 2 Etagen, hellen Räumen und grandiosem Weitblick.

Das Obergeschoss besticht auf 117 qm mit Sichtdachstuhl, hochwertigem, unempfindlichen Eiche-Landhausdielen und kuscheliger Fußbodenheizung; das 52 qm große Wohnzimmer geht fließend in den mit 36 qm großzügigen Küchen-/Essbereich über; die Küche ist funktional mit Kochinsel, technischen Geräten und Granitarbeitsflächen ausgestattet; Blickfang sind die liebevoll eingefügten, historischen Balken und der moderne, wassergeführte Holzküchenofen, der die Fußbodenheizung ergänzend mitversorgt; das Schlafzimmer ist zusammen mit dem offenen Badezimmer (freistehende Badewanne mit Weitblick; barrierefreie Dusche) ebenfalls üppig bemessen; WC und Speisekammer runden das OG ab.

Im Untergeschoss sorgen historische 60 cm Bruchsteinmauern für ganzjährig ausgeglichenes Klima; 3 ½ helle Zimmer, Bad (barrierefreie Dusche) und Speisekammer, alles mit Fliesen in Holzoptik und ebenfalls Fußbodenheizung machen die 72 qm Wohnfläche absolut gemütlich; nur von außen zugänglich befindet sich der Technik- und Werkstattraum mit Heizungsanlage, Öltanks und Wasseraufbereitung.

Die beiden Geschosse sind über eine kleine Treppe miteinander verbunden; ideal für die Großfamilie oder ein Homeoffice. Eine Separierung der beiden Einheiten ist jedoch mit geringem Aufwand möglich (eigener Eingang und vorbereitete Küchenanschlüsse im UG).

Ausstattung

Als primäre Wärmeversorgung dient eine sparsame Ölheizung (ca. Bj. 2010), die nach aktueller Gesetzeslage nicht auszutauschen ist; diese wird ergänzt über den wassergeführten Küchen-Holz-Ofen und die 10 qm-Solaranlage. Der Ölverbrauch liegt dank guter Gebäudedämmung (Dreifachverglasung) auch bei wohligen Temperaturen kaum über 2.000 l / Jahr. Die Öltanks fassen 3.000 l.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über eine eigene, ausgiebig sprudelnde Quelle – zwei Frischwassertanks (redundante Pumpe) mit knapp 5.000 l Fassungsvermögen bieten darüber hinaus ergiebigem Wasservorrat und erlauben auch im Hochsommer eine verschwenderische Gartenbewässerung. Die Wasserqualität wird über Entsäuerungs- und Ultrafiltrationsanlagen sichergestellt und entspricht damit höchsten Ansprüchen (99,99% Rückhalterate für Bakterien und Viren). Ein Anschluss ans öffentliche Versorgungsnetz ist weder vorhanden noch vorgesehen.

Zur Abwasserentsorgung wurde 2017 eine wartungsfreie Drei-Kammer-Klärgrube (Ecoflo, Lamellenfilter mit Kokossubstrat; stromlos) aus Kunststoff installiert, die sich in der Praxis bestens bewährt hat.

Stromversorgung erfolgt durch einen Erdanschluss Inhouse. Über einen optionalen Dieselgenerator besteht für das gesamte Haus eine ausreichend dimensionierte Notstromversorgung. Der Anschluss an Speicherbatterien und Solarversorgung (Süd-West-Dach) ist vorbereitet. Damit kann das Anwesen mit geringem Aufwand völlig autark betrieben werden.

Telefon- und Internetversorgung: bis spätestens 9/2025 ist seitens der Gemeinde ein Glasfaserkabel (frei Haus) zugesagt. Aktuell wird das gesamte Haus über LTE (Vodafone) versorgt (ungenutzte ISDN-Zuleitung vorhanden); bei durchschnittlich 16 Mbit/s sind sowohl Bürobetrieb als auch Streamen störungsfrei und dauerhaft gewährleistet. In beiden Etagen verfügen alle Zimmer über LAN- und TV-Anschlüsse (Satellitenschüssel).

Die Außenanlagen wurden aufwändig mit mehr als 150 m Mauern terrassenartig sehr pflegeleicht gestaltet – es gibt viele gerade Flächen mit Rasen / Terrasse und wenig Böschungen. Obstbestand (Äpfel) und Beeren sind vorhanden. Highlights des gut 1.200 qm großen Grundstücks sind:

• die nicht einsehbare, mit viel Naturstein, Holz und Pflanzkästen überaus ansprechend und hochwertig angelegte Südterrasse; das Plätschern des Brunnens und ganztägig Sonne laden auf mehr als 70 qm zum Faulenzen und Feiern ein

• die beiden ausladenden Bäume (Linde + Esche), die dem Anwesen charakteristischen Charme verleihen

• ein hochwertiges, 18 qm großes Gewächshaus garantiert trotz der Höhenlage schon sehr früh im Jahr gesunde, eigene Lebensmittel; ergänzend gibt es weitere Gartenflächen mit mehreren Hochbeeten und Pflanzkästen.

• ein liebevoll angelegter Gartenteich mit ca. 30.000 l Fassungsvermögen und ständigem Frischwasserzulauf lädt zum Verweilen auf der vorgelagerten Holzterrasse im Halbschatten ein

• über 100 Jahre altes, antikes Muschelkalk-Natursteinpflaster (handgehauen) in Einfahrt und rund ums Haus sind ein optischer Leckerbissen

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Dieses Haus an genau diesem Ort ist etwas ganz Besonderes. Im Bayerischen Wald, zwischen Deggendorf und Passau, mitten in der Wander- und Skiregion Sonnenwald (… heißt nicht zufällig so…), rund um den Brotjacklriegel auf 700 – 1.000 Meter Höhe.

Die Infrastruktur ist naturgemäß ländlich – über BAB 3 und BAB 92 ist jedoch eine gute Anbindung gewährleistet:

• nächste Einkaufsmöglichkeiten (REWE, EDEKA, NETTO), Ärzte, Grund-/Realschule ca. 10 Min.

• Deggendorf und Passau ca. 30 Min. / Regensburg und Landshut unter1 h

• zwei IC-Bahnhöfe je ca. 40 Min.

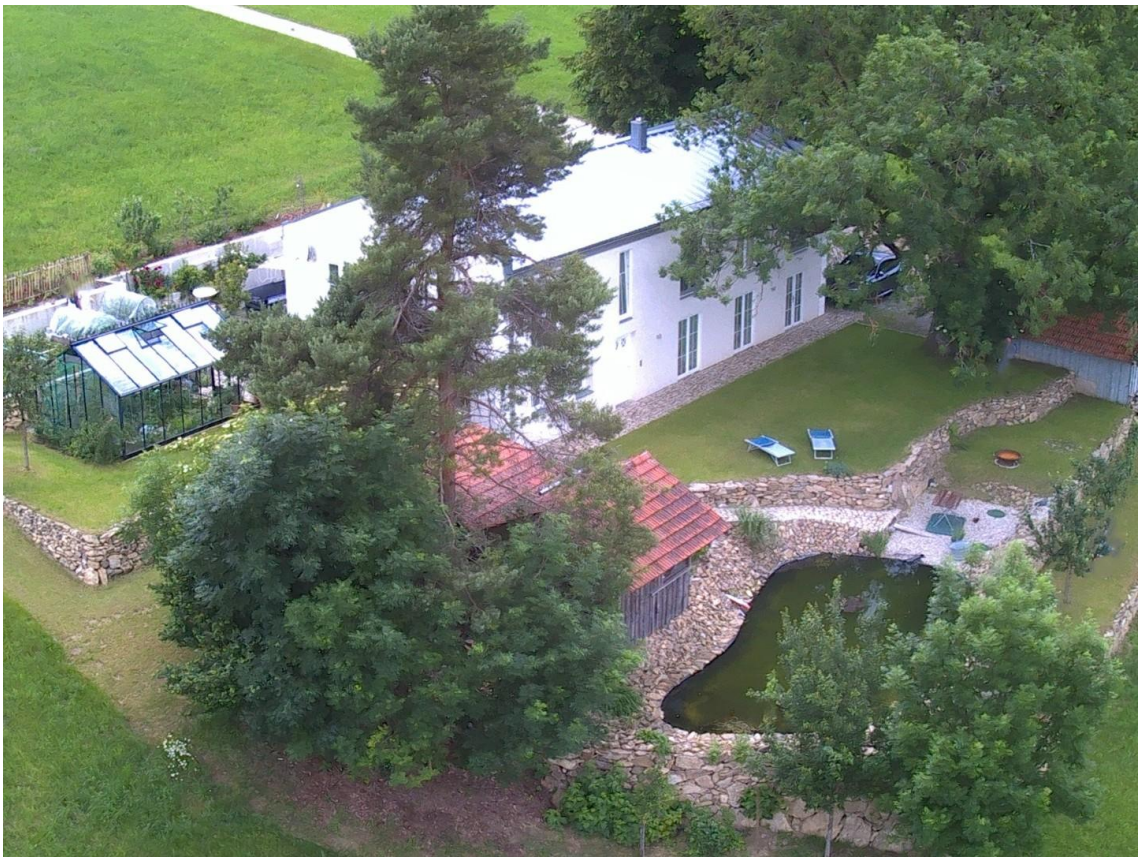
• Flughafen München / Linz ca. 90 Min., Nürnberg ca. 2 h

• kleines Skigebiet mit 3 – 4 Liften 5 Min.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



O-W-Blick

Exposé - Galerie

N-S-Blick

SO-NW-Blick

Exposé - Galerie

NW-SO-Blick

W-O-Blick

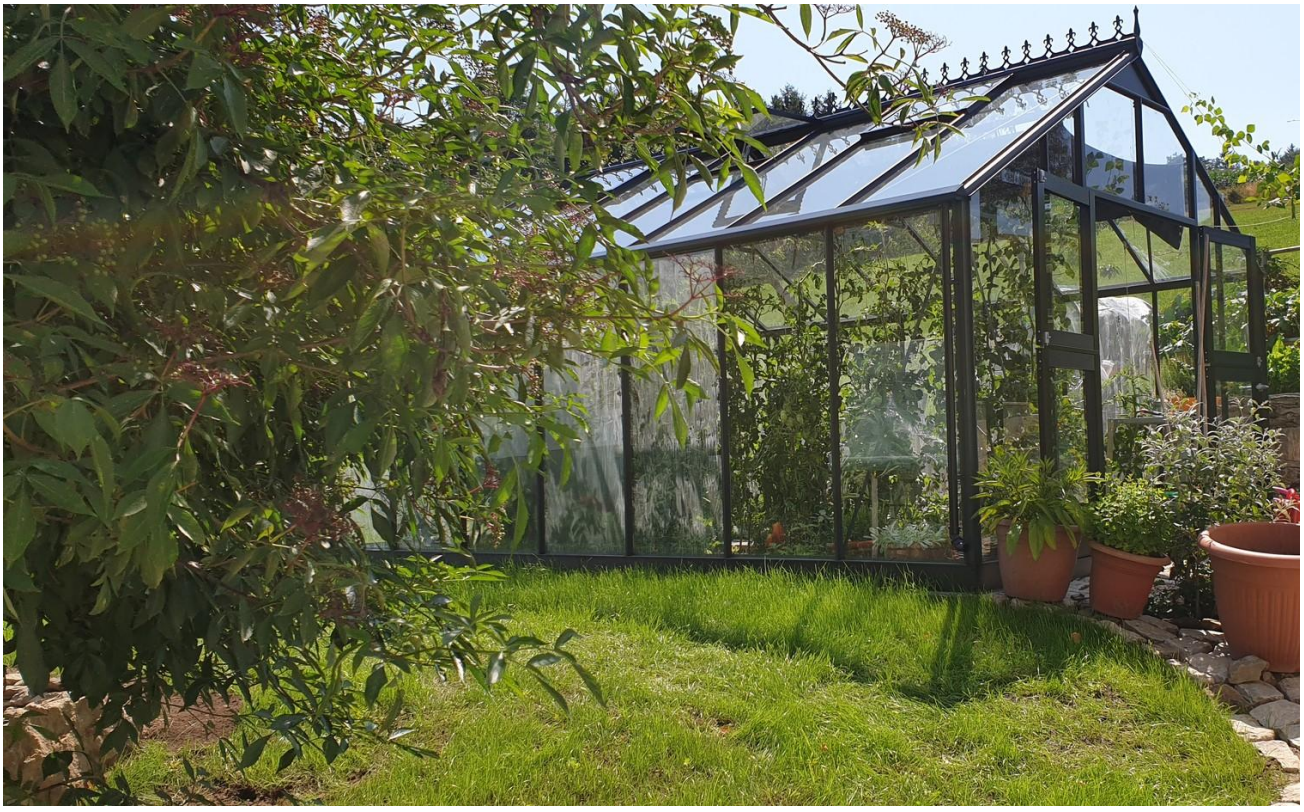
Exposé - Galerie

Terrasse

Terrasse

Exposé - Galerie

Terrasse



Gewächshaus

Exposé - Galerie

Gartenteich mit Zulauf

Gartenteich mit Terrasse

Exposé - Galerie

Terrasse Gartenteich

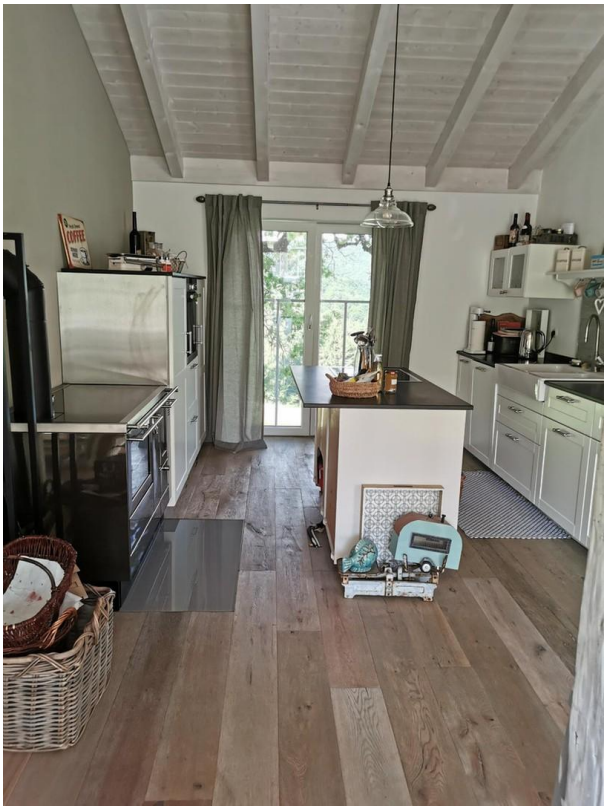
Garten Nordseite

Exposé - Galerie

OG Küche-Essen

OG Wohnzimmer

OG Wohnzimmer-Essen



OG Küche

Exposé - Galerie

OG Diele

OG Schlafzimmer-Eingang

OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie

OG Bad

Baden mit Weitblick

OG Bad

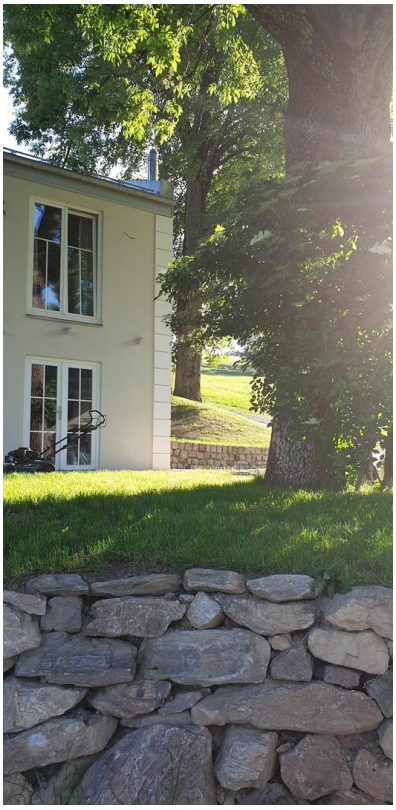
EG Bad

EG Bad

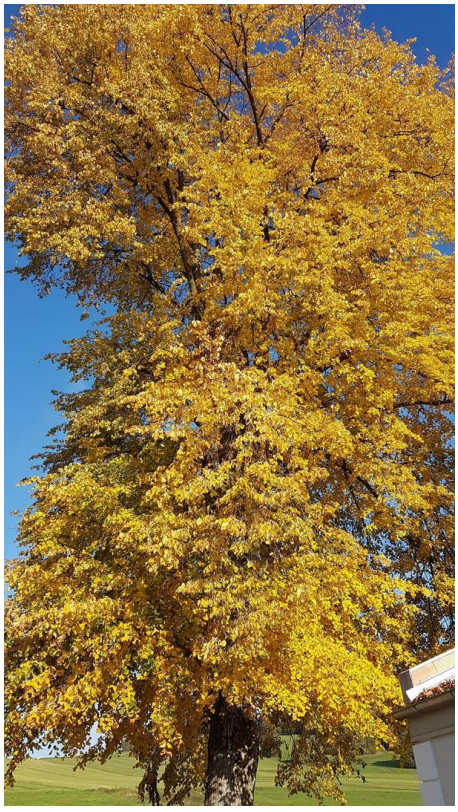
Exposé - Galerie

EG Gäste

Exposé - Galerie

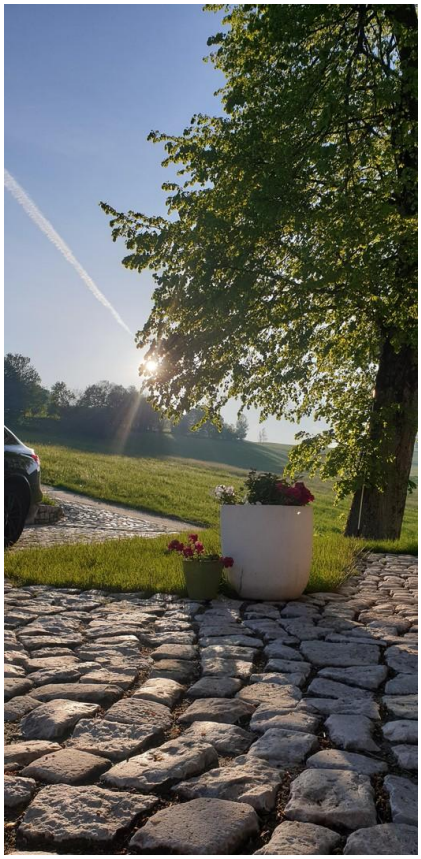


Esche



Linde im Herbst

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

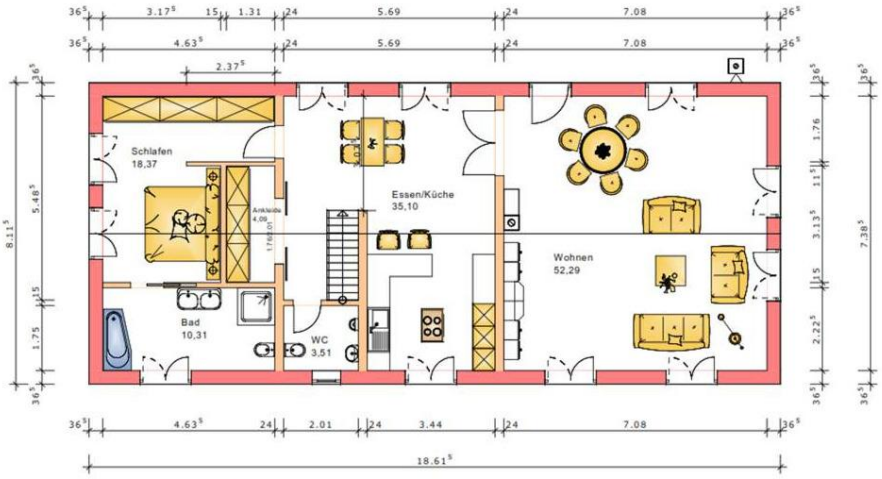
Winter - Blick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie

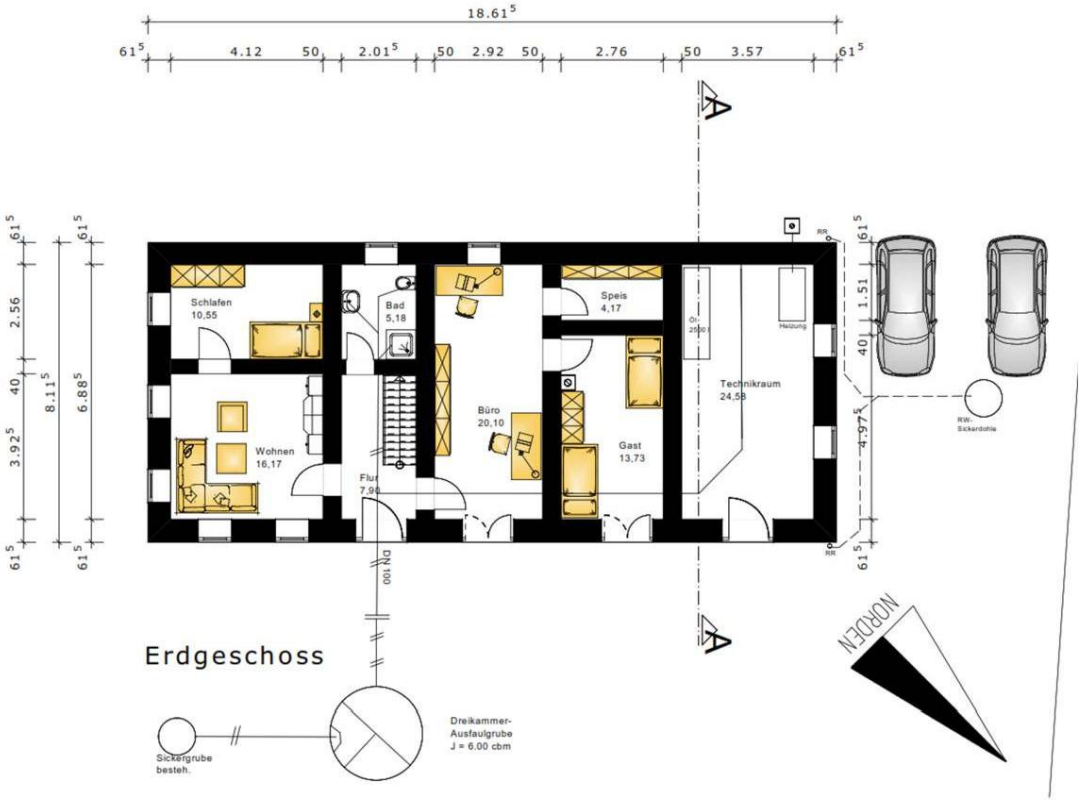
Natur und Weitsicht pur ...

Blick aus der Küche

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Engergieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Gültig bis: **12.07.2033** **Registriernummer:** BY-2023-004632101 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	[redacted]	
Gebäudeteil [2]	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1920 Umbau und Kernsanierung 2013-2015	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2004 Niedertemperaturheizung	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	284,8 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Heizöl EL, Stückholz	
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Unterstützung der Heizungsanlage
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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)

[redacted]

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.07.2023

[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] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

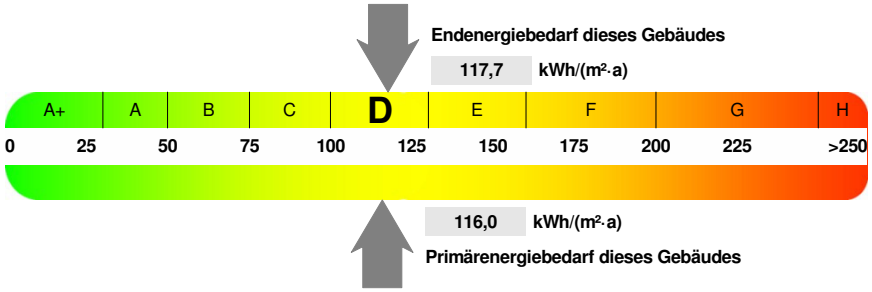
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2023-004632101 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 32,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 116,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 117,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

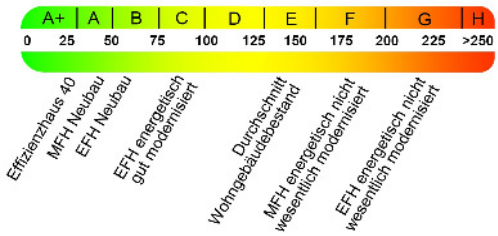
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

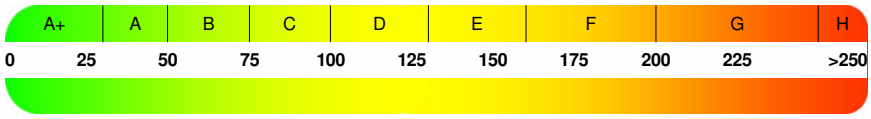
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2023-004632101 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



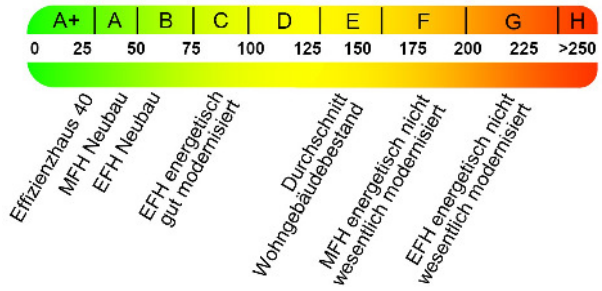
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

☐ 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