

Exposé

Einfamilienhaus in Altmannstein

***PROVISIONSFREI*! Einfamilienhaus mit reichlich Platz -
Ein Familiennest mit kleine Garten**



Objekt-Nr. OM-291291

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Telefon: 0172 5899001

93336 Altmannstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1958 errichtet und verfügt über ca. 90 qm Wohnfläche, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Im Erdgeschoss finden Sie eine kleine, aber praktische und feine Küche, ein Wohn- und Esszimmer und Bad mit Duse und Fenster.

Im Obergeschoß weist das Haus weitere drei Zimmer. Zwei geräumige Schafzimmern, eine davon mit einer schönen Terrasse, und ein Büro/ Arbeitszimmer die auch als dritte Schlafzimmer (Kinder oder Gäste Zimmer) verwendet kann.

Entspannung im Freien gehört künftig Dank eine Terrasse sowie des Gartens hinter dem Haus zu Ihrem Alltag. Ein besonderes Highlight ist der idyllische Blick ins Freie und Natur.

Auf den zahlreichen und umfangreich ausgebauten Wander- und Radwegen können Sie die Weiten des herrlichen Naturparks Altmühltal erleben.

Das Haus wurde in 2019 – 2020 Grundsaniert.

Ausstattung

Das Haus ist gepflegt und wird voll- oder Teilmöbliert verkauft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

Lage

Die Immobilie befindet sich im Altmannstein, Ortsteil Neuenhinzenhausen.

Alles Wichtige in der Umgebung:

- Apotheke und Ärzte
- Bäcker, Metzger, Lebensmittelhandel
- Restaurants,
- Frisör
- Banken, Einzelhandel
- Grund- und Mittelschule Altmannstein
- Kinderspielplätze und Kindergarten – Sandersdorf und Altmannstein

Weitere Anbindungen: - Ingolstadt Factory-Outlet Center ca. 20 km (20 Min.)

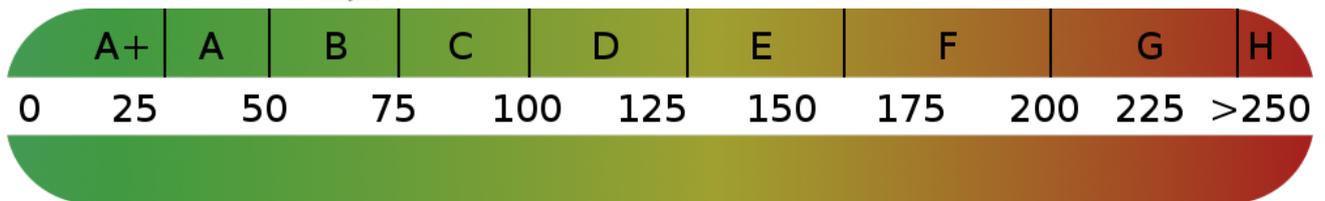
- Ingolstadt Stadtzentrum ca. 30 km (30 Min.)
- AUDI AG ca. 30 km (30 Min.)
- München ca. 105 km (1 h 9 Min.)
- Nürnberg ca. 89 km (1 h 9 Min.)

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Eingang



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/ Kinderzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

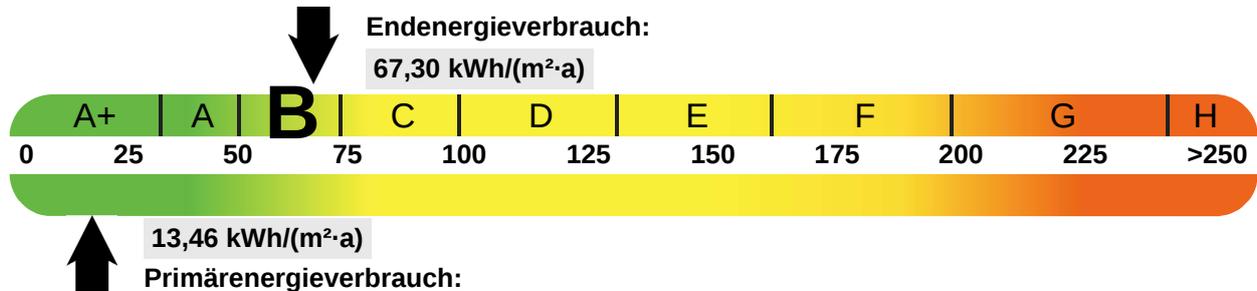
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BY-2024-004998116**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **1,62** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

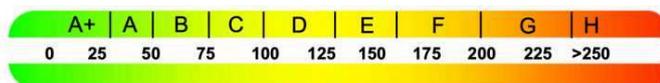
67,30 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Holzpellets	0,20	7500,00	1350,00	6150,00	0,94
01.2022	12.2022	Holzpellets	0,20	7500,00	1350,00	6150,00	1,08
01.2023	12.2023	Holzpellets	0,20	7500,00	1350,00	6150,00	1,12

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus