

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Vohburg an der Donau**  
**schlüsselfertige, hochwertige Neubau-DHH**  
**(Massivbauweise) in Bestlage, KfW55, A+, OHNE MAKLER**



Objekt-Nr. **OM-293439**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Theiler  
Telefon: 01520 3588886  
Mobil: 0177 7647651

85088 Vohburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	216,38 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorabinformation: Die Objektdaten und -beschreibung betreffen eine unterkellerte Doppelhaushälfte (in Massivbauweise) mit 139,00m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 216,38m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowie das zugehörige halbe Grundstück mit 271m<sup>2</sup>.

Es steht nur noch die linke (Südwest-Seite) Doppelhaushälfte (Neubau, Erstbezug) zum Verkauf.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Vohburg an der Donau nahe Ortskern

**!OHNE MAKLERGEBÜHREN!**

Es handelt sich hier um eine hochwertige, moderne, energieeffiziente und unterkellerte Neubau-Doppelhaushälfte (DHH) in absoluter Bestlage (Nahe Stadtmitte) in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße in Vohburg an der Donau.

Die DHH mit 139,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich weiterer Räume und eines wasserdichtes Kellers (somit 216,38m<sup>2</sup> Nutzfläche) wurde nach neusten Standards und Richtlinien 2022-2023 errichtet.

Beim Bau wurde viel Wert gelegt auf Harmonie, Energieeffizienz, sowie auf ein gehobenes Niveau.

Alle am Bau beteiligten Handwerksbetriebe stammen aus der Region um Vohburg.

Die restliche Fertigstellung (schlüsselfertig) erfolgt durch uns, jedoch gestalten Sie nach Ihren Wünschen!

Es könnte das perfekte Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor für Sie und Ihre Familie sein!

Alle Angaben ohne Gewähr

## Ausstattung

Energie:

- Energieeffizienzbauweise nach KfW55 Standard
- Energieausweis: Energiebedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 16,8 kWh/(m<sup>2</sup> x a)
- Primärenergiebedarf: 30,2 kWh/(m<sup>2</sup> x a)

Allgemein / Technik:

- Heizung: 7,5kW Viessmann Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen und Fluren,  
mit Ausnahme Speisekammer im EG und Technikraum im KG
- Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen und/oder Echtholz-Parkett)
- Dezentrale LTM-Lüftungsanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Alle Fenster sind dreifach isolierverglast mit einbruchhemmenden Alu-Rollopanzern in Fensterfarbe DB703
- Hochwertige SAT-Anlage
- alle Wohnräume sind mit LAN- und SAT-Anschlüssen ausgestattet

#### Keller:

- Voll isolierter und wasserdichter Keller mit wasserdichten Fenstern
- Zusätzliches Zimmer (Nutzung als Büro / Gästezimmer gedacht) mit Spots
- ein Gästebad mit Dusche, WC und Waschbecken

#### Erdgeschoss:

- Schornstein im Wohnzimmer als Vorbereitung für Kamin oder Ofen
- Vorbereitung für Heimkino-Anlage im Wohnzimmer
- Haustüre mit Fingerprint
- Audio Sprechanlage

#### Obergeschoss:

- Bad mit schöner Eckbadewanne, begehrter Dusche, WC, Doppelwaschbecken und Wäscheabwurfschacht
- 2 helle und großzügige Kinderzimmer

#### Dachboden:

- Hier sind weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden (Kaltspeicher)

#### Außenanlagen:

- Hochwertig gestalteter Außenbereich mit Granitstein-Terrasse und mehrfarbigem Pflaster (von weiß bis anthrazit)
- Erhöhte Griessmann-Garage mit Technikpaket, Starkstrom-Vorbereitung für Wallbox und elektrischem Sektionaltor in Haus-Fensterfarbe DB703
- zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt vorhanden

#### Beschreibung:

Über den angelegten Garten erreichen Sie den Eingangsbereich dieses wunderschönen Doppelhauses.

Gleich zu Beginn im Eingangsbereich befindet sich ein WC und im Anschluss eine Speisekammer.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Flur zum großen, offenen und sehr hellen Wohn- und Essbereich, welcher direkt an die Terrasse angrenzt.

Vom Flur im Erdgeschoss erreichen Sie den Keller.

Im Keller befindet sich ein Zimmer, welches aufgrund seiner Größe und den beiden Fenstern als Gästezimmer und/oder als Büro genutzt werden könnte. Ein Raum weiter befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Dusche, WC und Waschbecken. Waschmaschine und Trockner finden ihren Platz auf einem Podest. Vom Flur aus erreichen Sie weitere Räume.

Im Obergeschoss wartet auf Sie ein Schlafzimmer, sowie zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer. Das modern eingerichtete Bad verfügt über eine bodentiefe Dusche, sowie eine schöne Eckbadewanne und ein Doppelwaschbecken. Über den Wäscheabwurfschacht fällt die Wäsche bequem auf das Waschpodest im Keller.

Über eine Zugtreppe im oberen Flur geht es zum Dachboden. Er bietet Ihnen reichlich Stauraum.

#### Sonstiges:

- Das Objekt wird schlüsselfertig übergeben, sie können Ihre individuellen Wünsche einbringen!

- Beim Erwerb der Immobilie können Sie die, im Rahmen des Verkaufspreises enthaltenen, Bodenbeläge (Fliesen und/oder Echtholz-Parkett), Zimmertüren, Treppengeländer etc. frei wählen.

- Ein Küchenplan als Vorschlag zur Umsetzung ist bereits vorhanden. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Alle Angaben ohne Gewähr

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

GT Immobilien GmbH

Birkenhof 7

D-85088 Vohburg an der Donau

Ansprechpartner: Thomas Theiler

Mobil: +49 (0) 1520 / 35 88 88 6

E-Mail: [info@gtimmobiliengmbh.de](mailto:info@gtimmobiliengmbh.de)

Sitz: Vohburg an der Donau

Registergericht: Amtsgericht Ingolstadt

HRB №: 10245

Steuernummer: 124/127/80149

## Lage

Quelle: <https://www.vohburg.de/stadtverwaltung-buergerservice/grusswort>

Vohburg ist eine lebens- und liebenswerte Kleinstadt mitten in Bayern.

Vohburg liegt am Südufer der Donau, ca. 16 km ostwärts von Ingolstadt. Durch die Stadt verläuft die Bundesstraße 16a und die Staatsstraße 2232, wobei das südlichste Stadtgebiet von der B 16 tangiert wird. Beide Bundesstraßen führen zur BAB München-Nürnberg. Durch den Bahnhof im Ortsteil Rockolding sind wir auch an die Eisenbahnstrecke Ingolstadt-Regensburg angeschlossen, zusätzlich verkehren viele Linienbusse zwischen Vohburg und Ingolstadt.

Im Sektor Freizeit sind ein Warmwasser-Freibad, Sportanlagen, Kultur-Stadl, Haus der Musik, Möglichkeiten zum Fischen und dergleichen mehr zu nennen.

Der internationale Donauradwanderweg führt unmittelbar an Vohburg vorbei Richtung Schwarzes Meer und wird stark frequentiert. Mit der Eröffnung eines Tourismusbüros und unseren szenischen Stadtführungen tragen wir dieser Entwicklung Rechnung und freuen uns auf zahlreiche Gäste aus nah und fern.

Der Bildungsbereich wird abgedeckt mit einer Grund- und Mittelschule sowie einer Ganztagschule und dem Kinderhort. Derzeit entsteht für die beiden Einrichtungen ein Neubau direkt an der Schule, der den Bedürfnissen der Kinder und der Angestellten gerecht wird.

Vier Kindergärten mit Krippenplätzen sorgen sich um das Wohl unserer Kleinsten. Familienfreundliche Gebühren für die Kinderbetreuung in unseren Einrichtungen zeichnen uns aus und ist unserem Stadtrat parteiübergreifend ein wichtiges Anliegen.

Alle zwei Jahre sorgen unsere Laienschauspieler für ein kulturelles Highlight auf dem sanierten Burgberg. Mit Stücken wie Agnes-Bernauer, Brandner-Kasper, Don Camillo und Peppone, das Königlich bayerische Amtsgericht und zuletzt "Mit alle Wasser gwaschn" sorgen

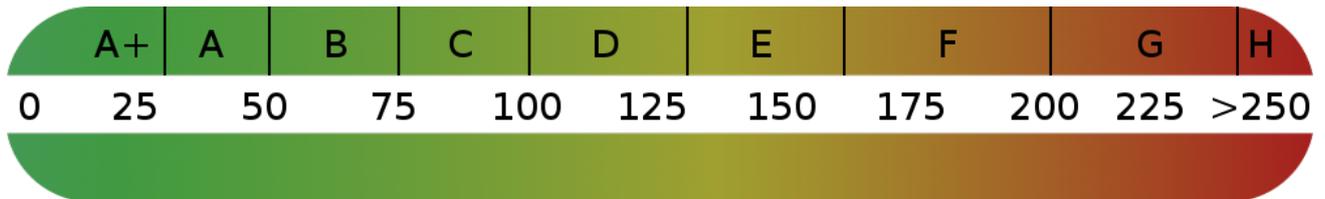
unsere Schauspieler für ein Freilichttheater das über die Grenzen der Region hinaus bekannt ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Südansicht Foto 2

# Exposé - Galerie



Südansicht Foto 3



Westansicht

# Exposé - Galerie



Außenanlage

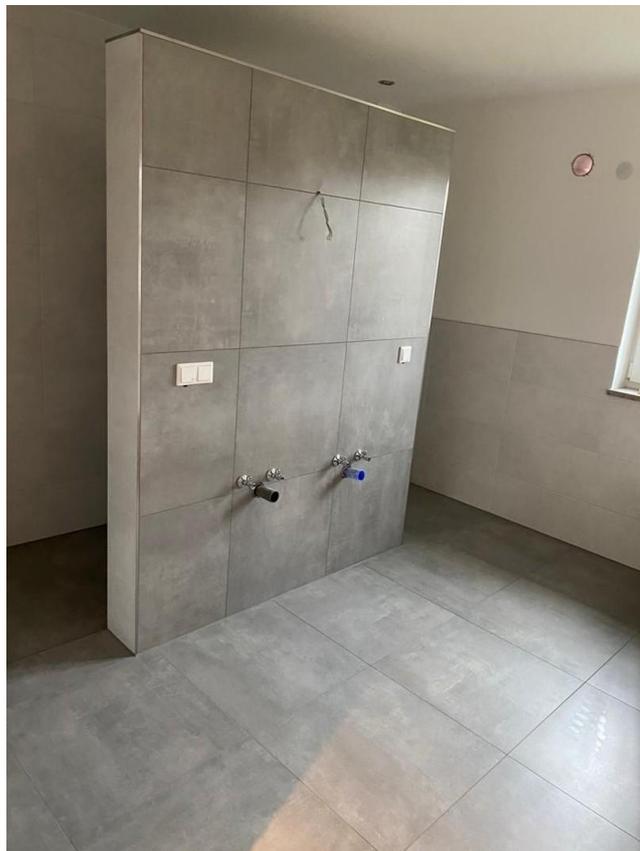


Wohnzimmer (Bsp. Bodenbelag)

# Exposé - Galerie



Bad OG (Bsp. Fliesen)



Bad OG (T-Mauerung)

# Exposé - Galerie

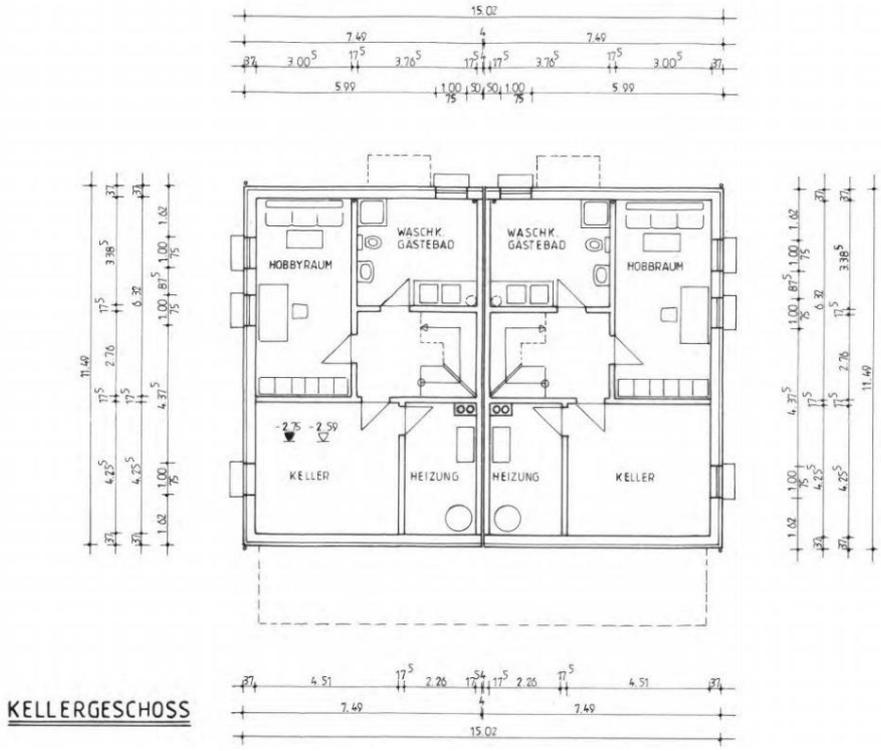


WC im EG (Bsp. Fliesen)



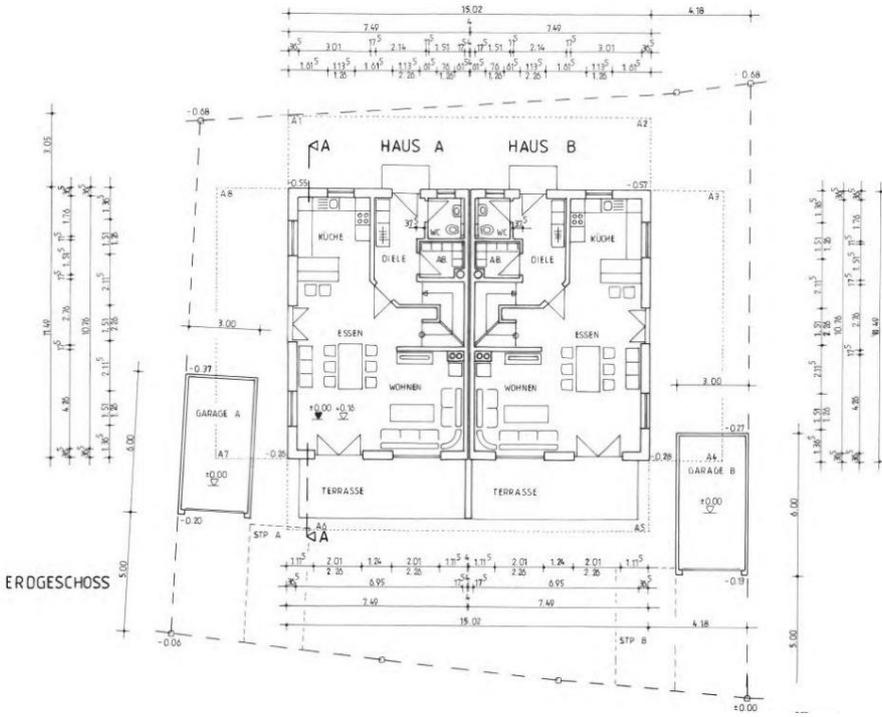
Küch, Ess- und Wohnbereich

# Exposé - Grundrisse



**KELLERGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

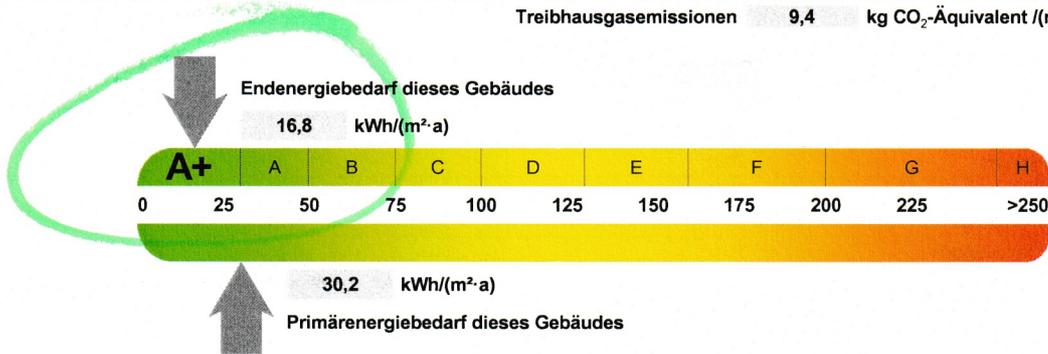
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **30,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)** Anforderungswert **45,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert **0,25 W/(m<sup>2</sup>-K)** Anforderungswert **0,36 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**16,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

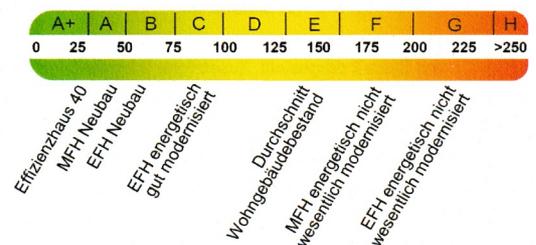
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	78,7 %	157,4 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	17,2 %	34,3 %
Summe:	95,9 %	191,7 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



## 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<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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus