

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adlkofen

**Am Waldrand gelegenes Einfamilienhaus mit ELW und parkähnlichem Garten**



Objekt-Nr. OM-295253

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

Mobil: +34 696 223000

84166 Adlkofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	238,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss wurde in Holzständerbauweise errichtet, während Ober- und Dachgeschoss in massiver Blockbauweise ausgeführt sind. Eine hochwertige Pavaterm-Holzweichfaser-Isolierung sorgt für angenehme Raumtemperaturen und Energieeffizienz.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 182 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer separaten Einliegerwohnung von ca. 56 m<sup>2</sup>, präsentiert sich das Haus in exzellentem Zustand.

Ein Highlight des Anwesens ist der parkähnliche Skulpturengarten, der bereits im Eingangsbereich seine besondere Atmosphäre entfaltet. Zwei Brunnen, ein großzügiger Pavillon, ein Schwimmteich mit Wasserfall, verschiedene Sitz- und Grillmöglichkeiten sowie ein 30 Meter langer Laubengang, ein Gewächshaus mit integrierter Sauna und ein Kräuter- und Gemüsegarten machen den Außenbereich zu einer Oase der Entspannung.

Das Souterrain bietet einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit direktem Zugang zu zwei Terrassen, die einen wunderbaren Blick in den liebevoll gestalteten Garten gewähren. Zusätzlich befinden sich hier die offene Küche, ein Büro, ein Holzlager, ein Gäste-WC, ein Waschraum sowie ein von außen zugänglicher Geräte- und Fahrradraum.

Über das edle Treppenhaus mit Granitböden gelangt man ins Obergeschoss, wo sich der Haupteingang des Hauses, zwei Kinderzimmer, das Schlafzimmer mit Balkon und begehbare Umkleidekabine sowie das großzügige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und Fußbodenheizung befinden.

## Ausstattung

Im Dachgeschoss befindet sich die separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder zur Vermietung eignet. Mit großen Fenstern und einem Sichtdachstuhl bietet sie einen hellen Wohnraum mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer mit Umkleidekabine sowie ein Badezimmer.

Für wohlige Wärme sorgt die Gaszentralheizung, die kürzlich erneuert wurde. Im Wohnbereich sorgt zudem ein großer Grundofen für zusätzliche Behaglichkeit in kälteren Monaten.

Eine Solaranlage übernimmt im Sommer die Warmwasserversorgung. Eine zusätzliche Wasserenthärtungsanlage sorgt für höchsten Komfort.

Vom Carport aus gelangt man direkt in das angrenzende Atelier, welches ideal als kreativer Rückzugsort genutzt werden kann.

Dieses einzigartige Anwesen bietet nicht nur großzügigen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch eine traumhafte Lage am Waldrand und ein ganz besonderes Wohngefühl im Einklang mit der Natur.

Sollten ich Ihr konkretes Interesse an meinem einzigartigen Haus mit Gartenparadies geweckt haben, stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines ausführlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Adlkofen, einer idyllischen Ortschaft nur 7 km östlich der historisch bedeutenden Stadt Landshut. Diese Nähe ermöglicht es, die Vorzüge des ländlichen Lebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

Adlkofen zeichnet sich durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur aus, die alles bietet, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Hier finden Sie nicht nur Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Büchereien und Gaststätten, sondern auch zahlreiche

Sportmöglichkeiten, die für aktive Freizeitgestaltung sorgen. Darüber hinaus gibt es ein Gesundheitszentrum, das zusätzliche Angebote für Ihr Wohlbefinden bereitstellt.

In einem Umkreis von fünf Kilometern finden Sie eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die für Familien besonders wichtig sind. Dazu gehören ein Kindergarten, der eine liebevolle und fördernde Umgebung für die Kleinsten bietet, sowie eine Grund- und Hauptschule, die eine solide schulische Ausbildung gewährleistet. Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe, die eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Orte und Städte ermöglichen. Diese gute Erreichbarkeit sorgt dafür, dass sowohl Pendler als auch Schüler bequem und unkompliziert ihre Ziele erreichen können.

Die Stadt Landshut mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot und ihren historischen Sehenswürdigkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, den Autobahnanschluss der A92 erreichen Sie in etwa 15 Fahrminuten.

Die Immobilie liegt ruhig am Waldrand, umgeben von majestätischen Eichen, die eine friedvolle und naturnahe Atmosphäre schaffen. Diese Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein, direkt vor der Haustür.

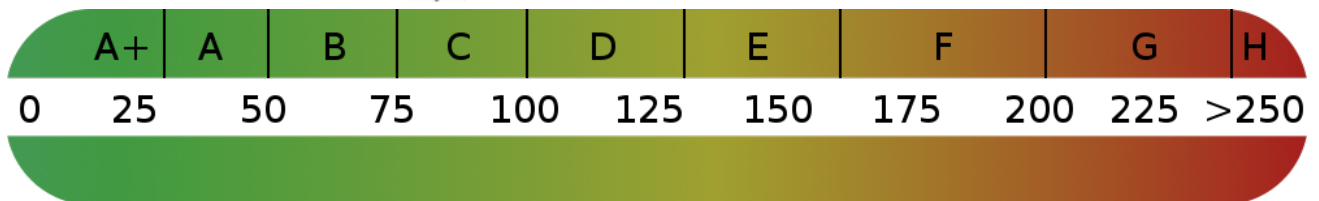
Das großzügige Grundstück und die Nähe zum Wald sorgen für eine hohe Lebensqualität und bieten viel Raum für Entspannung und Erholung im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Westseite, Eingang und Carport

# Exposé - Galerie



Wandbrunnen



Heiliger Platz

# Exposé - Galerie



Heiliger Platz



Heiliger Platz

# Exposé - Galerie



Glasfenster im Garten



Blick von ELW auf Pavillon



Schwimmteich und Pavillon

# Exposé - Galerie



Pavillon mit offenem Kamin



Teich oben

# Exposé - Galerie



Schwimmteich mit Liegeplatz



Blick von ELW auf Garten

# Exposé - Galerie



Grillplatz



Pumpenhaus und Terrasse

# Exposé - Galerie



Schaukelhaus mit Außendusche



Blick Wohnzimmer in Garten

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus unten



Treppenhaus unten

# Exposé - Galerie



Büro



Treppenhaus oben



Obergeschoß Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Obergeschoß Gang



Granitbad

# Exposé - Galerie



Eingang zur ELW



ELW Schlafzimmer



ELW Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

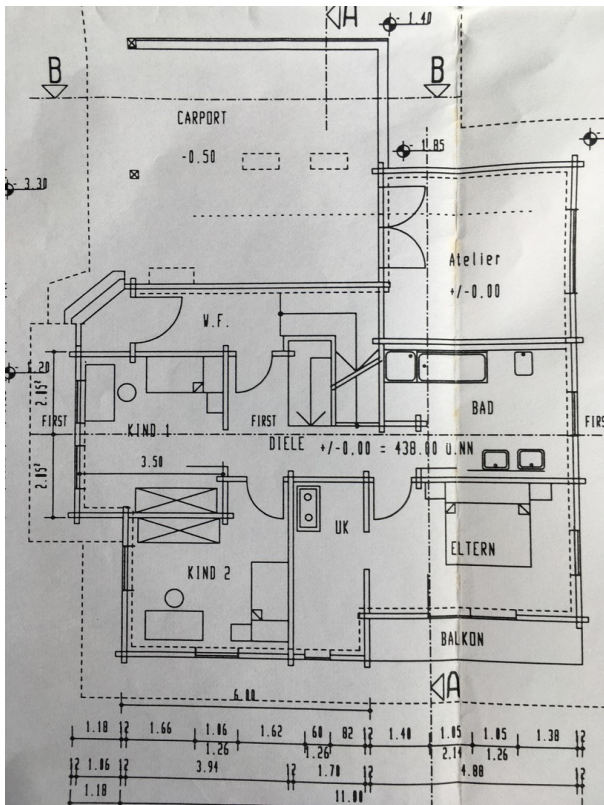


ELW Küche

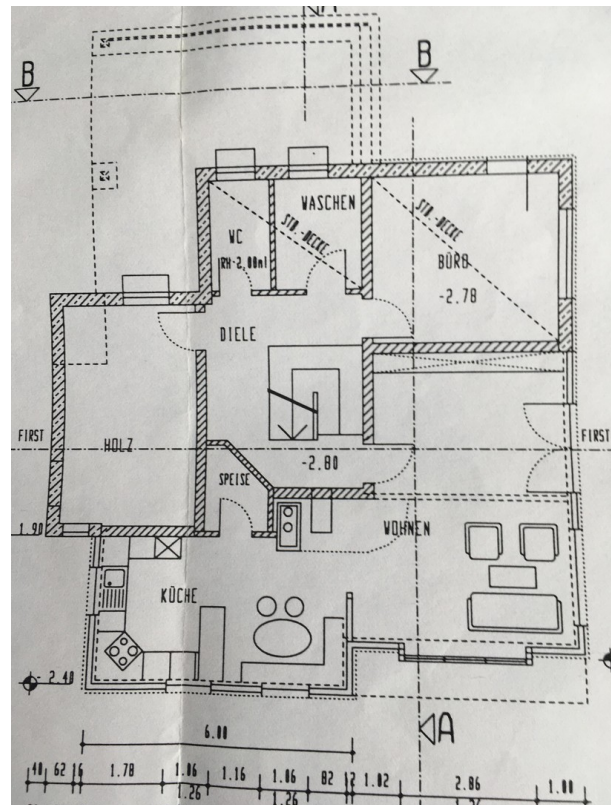


Atelier

# Exposé - Galerie



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Schwimmteich

# Exposé - Galerie



Kräutergarten



Weinlaube

# Exposé - Galerie



Gewächshaus mit Sauna



Ostseite Haus

# Exposé - Galerie



Gemüsegarten



Laubengang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.04.2024 12349738
Registrierungsnummer: BY-2024-005069000

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Birkenstr. 7, 84166 Adlkofen	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	2018	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudeoberfläche (A <sub>ext</sub> )	290 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas, Brennholz	
Erneuerbare Energien	Art: Solar-Notstrom	Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspl. Klimaanlage <sup>3</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (teilweilig)

### 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeoberfläche 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 Modernisierungsmöglichkeiten (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

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller:

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen  
Katalendich 5A  
21035 Hamburg

Fon: 040 - 20030058  
Fax: 040 - 20030059  
www.ibc-energie.de

22.04.2024  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
2

### Energiebedarf

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub>-Treibhausgas Emissionen

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf: Ist-Wert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a) Anforderungswert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a) Energetische Qualität des Gebäudes (Bilanz): Ist-Wert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a) Anforderungswert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a) Sonstige Wärmeerschließung (bei Neubau): <input type="checkbox"/> eingehalten	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren: <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach §14 GEG ("Modellgebäudeverfahren") <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach §80 Absatz 4 GEG
---	---

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichtnutzung

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

### 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 §14 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.

Anteil der Pflichtnutzung:  %

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelheit zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Risikoprüfung auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudeoberfläche (A<sub>ext</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>ext</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und auch ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG nur bei Neubau  
<sup>3</sup> EHz: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
3

### Energieverbrauch

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub>-Treibhausgas Emissionen

Endenergieverbrauch: 84 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub>-Treibhausgas Emissionen: 34,16 kg/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch: 68 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energiegep <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kW)	Anteil Heizung (kW)	Klimafaktor
01.1.2020	01.01.2023	Erdgas	1,1	4970	1040	3930	0,99
01.1.2020	01.01.2023	Brennholz	0,2	2400	0	2400	0,99

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

Die modelliert 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 betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 Gebäudeoberfläche (A<sub>ext</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und auch ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh  
<sup>3</sup> EHz: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

https://www.ohne-makler.net/immobilie/295253/

Seite 23/24

