

Exposé

Landhaus in Amerang **Alleinlage mit Fernsicht**



Objekt-Nr. OM-295429

Landhaus

Verkauf: **3.400.000 €**

Ansprechpartner:
Susanna Schurer
Mobil: 01523 7969010

83123 Amerang
Bayern
Deutschland

Baujahr	1836	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	31.307,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	469,49 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ehemalige Bauernhaus wurde 1836 in Massivbauweise errichtet und zwischen (1978 und 1980) als Zweifamilienhaus umgebaut:

Haus 1 ist das ehemalige Bauernhaus, es wurde um das Jahr 2000 in zwei abgeschlossene Wohneinheiten (siehe Plan = A und B) geteilt. Unter Haus 1 ist ein Gewölbekeller (4,50 x 4,50 m) für Lagerung von Gemüse, Kartoffeln und Wein.

Der Zugang zur Wohneinheit A im EG erfolgt über die Nordseite. Der Zugang zur Wohneinheit im 1. Stock erfolgt über eine Außentreppe auf der Südseite.

Haus 2 : Der ehemalige Stall und die Tenne wurden um 1978 als großzügige Wohnung (1.Stock und DG) mit integrierter Einliegerwohnung (1. Stock) und Gästeappartement (EG) umgebaut. 1996 wurde die Einliegerwohnung und Wohnung im 1. Stock durch eine Flügeltür zusammengelegt (was jederzeit wieder rückgängig gemacht werden kann). Im EG befinden sich Wirtschaftsräume, Pelletheizung und der Zugang zur Garage.

Im Dachgeschoß befindet sich ein großer Wohnraum und ein Badzimmer mit WC, sowie Speicherräume.

Die gegenüberliegende Scheune ist für eine Pferdehaltung konzipiert und hat Platz für mehrere Pferde in einem großzügigen Offenstall mit ca. 70 qm und 2 Boxen (6m x2,50 m). Der Paddock und der Reitplatz haben insg. 2500 qm.

Zusätzlich gibt es ein Reiterstüberl, Sanitärraum, Sattelkammer, Futterlager und ein Holzlager. Heuwiese mit 1,8 ha.

Die Gebäude sind umgeben von Buchenhecken und einem sehr schön gewachsenen Baumbestand, sowie ertragreichen Walnuss- und Obstbäumen (Zwetschge, Kirsche, Apfel, Quitte).

Aufgrund der vielen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich das Anwesen als Mehrgenerationenhaus, Seminarhaus oder auch zur Vermietung.

Zweifamilienhaus - insg. Wohnfläche 469 qm

Haus 1 : Wohnfläche 205,76 qm (aufgeteilt: EG (A) 101,5 qm und 1. Stock (B) 104,26 qm)

Haus 2 : Wohnfläche 263,73 qm (DG ,1. Stock und Diele EG und Appartement)

Objekt insgesamt: 469,49 qm Wohnfläche (ohne Heizraum und Hauswirtschaftsraum)

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus verfügt über eine moderne Holzpellet-Zentralheizung und wird durch Solarthermie unterstützt. Die Solaranlage 29 Kw verfügt über eine Einspeisevergütung (Vertrag endet im Dezember 2029) und hat einen monatlichen Ertrag von ca. 1250 Euro (Einkommensteuerfrei).

Die Kläranlage verfügt über eine mechanische Abwasserreinigung und wurde 2009 neu errichtet. Die Wartung erfolgt über einen bestehenden Wartungsvertrag.

In jeder Etage befindet sich ein Kaminanschluss.

Die Mühlabfuhr kommt bis ans Haus (14 -tägig).

Glasfaseranschluss - FTTH-Anschluss

Im Haus 1 (A) EG wurden beim Umbau (Jahr 2000) alle Fenster erneuert.

Im Haus 1 (B) 1. Stock befinden sich zum Teil alte Dielenböden und antike Eichentüren.

Im Haus 2 /DG wurden alle Dachfenster um das Jahr 2020 erneuert. Im 1. Stock wurden (zwischen 1996 und 2000) alle Fenster auf der Nord- und Westseite erneuert.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das idyllische Anwesen liegt in ruhiger Alleinlage im Chiemgau, umgeben von Wiesen- und Waldflächen auf einen Moränenhügelzug mit weiter Fernsicht Richtung Westen - der Landsitz ist eingebettet in eine liebliche Voralpenlandschaft aus Hügeln und Tälern, Seen und Mooren, welche durch die ehemaligen Gletscher der Eiszeit entstanden sind.

Die geteerte Zufahrtsstraße (Sackgasse) wird von der Gemeinde Amerang unterhalten, auch der Winterdienst ist gesichert.

Der ca. 2,5 km entfernte Ort Amerang (1200 Jahre) verfügt über eine gute Infrastruktur. Das bekannte Schloss Amerang gilt als ein Zentrum gelebter Kultur (Schlosskonzerte und Festivals). Auch die Museen: EFA - Mobile Zeiten und das Bauernhausmuseum, sowie Kunst im Rathaus tragen dazu bei.

Nach Wasserburg am Inn sind es 14 km. Nach Rosenheim 27 km . Nach München, über die 5,8 km entfernte Bundesstraße 304, sind es 71 km.

Zum Chiemsee fährt man in ca. 20 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Koppel Westseite

Exposé - Galerie



Fernsicht nach Westen - Linde



Weg zum Wald

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Empore 1



Pergola mit offenem Kamin

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Sichtdachstuhl



Stube, Haus 2

Exposé - Galerie



Empore 1



Durchgang Küche (Haus 2)

Exposé - Galerie



Durchgang zur Stube/Essbereich

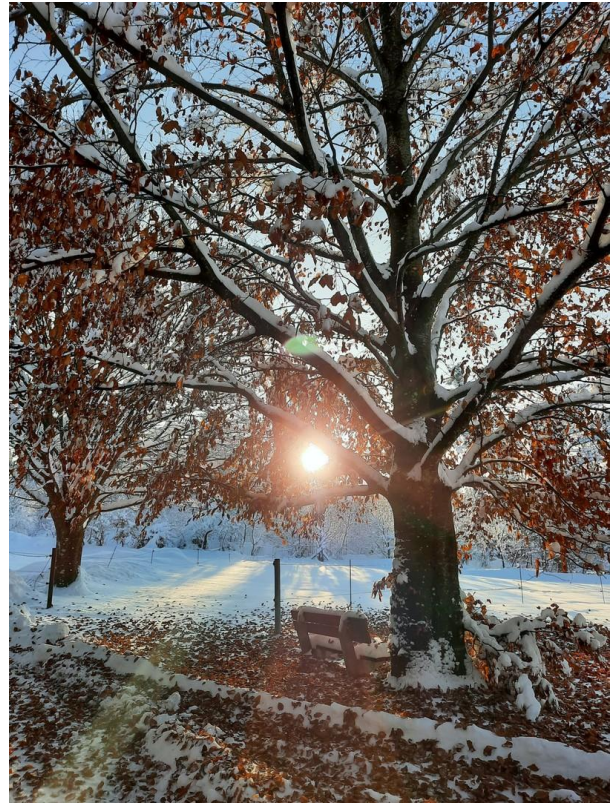


Wohnraum mit

Exposé - Galerie



Nussbaum im Winter



Sonnenuntergang - Winter



Sonnenuntergang im April

Exposé - Galerie



Ansicht Ostseite



Wohnraum (Haus 1,A)

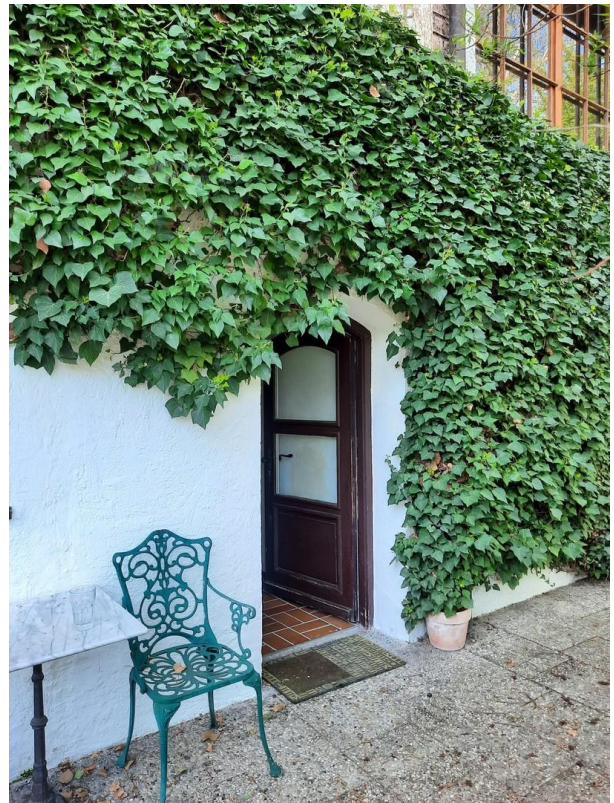
Exposé - Galerie



Ausgang Südterrasse; Haus 1 A



Südterrasse



Eingang Besucher - Nordseite

Exposé - Galerie



Ausblick v. Südbalkon Haus 1 B

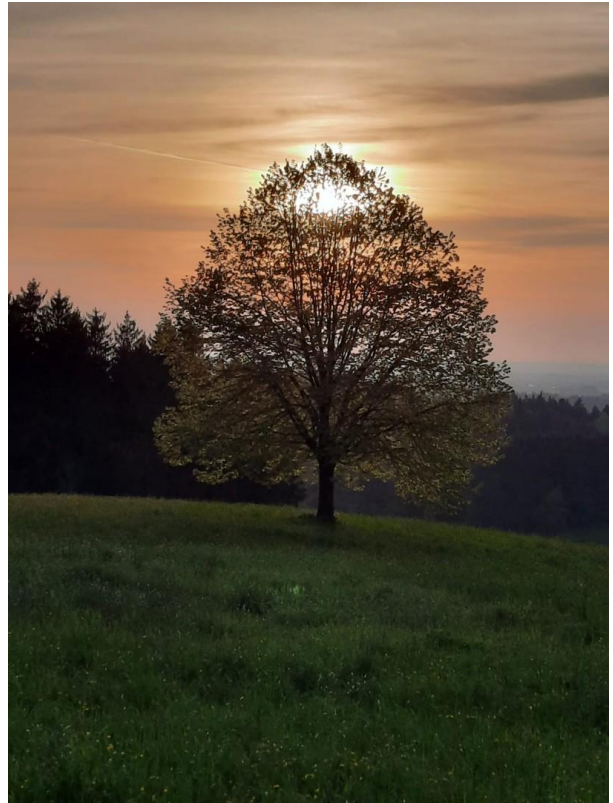


Schlafraum 1. Stock (Haus 1,B)

Exposé - Galerie



Antike Eichentür



Sonnenuntergang Frühjahr



Luftaufnahme

ENERGIEAUFSCHLÜSSEL

für Wohnungsbau

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

16. Oktober 2023

Gültig bis: 24.03.2024

Registernummer: BY-2024-005011654

1

Gebäude

Gebäude	Zustandort/Auslass		
Adresse	Krausen 1 80123 Augsburg		
Gebäudenr. ¹	Carles Gebäude		
Baugruben-Gebäude ²	1038		
Baugruben-Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebaueinfache (JA)	☒ JA ☐ NEIN nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	☐ Holzpellets ☒ Gas ☐ Sonstiges		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	☐ Holzpellets ☐ Gas ☐ Sonstiges		
Energetische Erneuerbare ⁶	Art	Holzpellet	Vermischung
Art der Lüftung ⁷	☒ Fensterlüftung ☐ Schächtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁸	☐ Passive Kühlung ☐ Geführte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl 0	Nachweis Füllgasbestand der Inspektion	
Anmerk. zur Ausstellung des Energieausweises	☐ Rechtsin ☒ Vermessung / Verkauf	☐ Ummessung (Änderung: Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann auf der Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder auf der Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudezufuhr nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Indikatorergebnissen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen übertragene Werte ermöglichen **Erläuterungen – siehe Seite 5**. Teil des Energieausweises sind die Messungsvermerkmale (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Heißung.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung: Bebauungsplan durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zu energetischen Qualität beigefügt (freiwillig: Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweise beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den dabei bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, ein energetisches Vergleichen von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Solar-S-Hydraulik
Anett Janner
Ammel 4
03621 Oberdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellergestempelt 25.03.2024

¹ Datum bei neuangelegten GEG gegenüberfalls des angewendeten Indikatorengesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 74 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuweisen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ In warmwassigen Anlagen nur als Gasgebläse
⁵ Klimaeinheiten vor kombinierter Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Integriertes BSH-BY-18-Verfahren Nr. 4-2

[illegible]

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005011654

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 111,1 kWh/(m²·a)

22,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 111,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
18.10.2019	28.12.2023	Holzpellets	0,20	205506	40282	165214	1,01
18.10.2019	28.12.2023	Leerstandszuschlag	0,20	17077	9973	10104	1,01

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40
MFI Mehrfamilienhaus
EFH Einfamilienhaus
EFH energetisch optimiert
Dachschicht
Wohngebäudebestand
MFI energetisch optimiert
Wohngebäudebestand
EFH energetisch optimiert
Wohngebäudebestand

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.

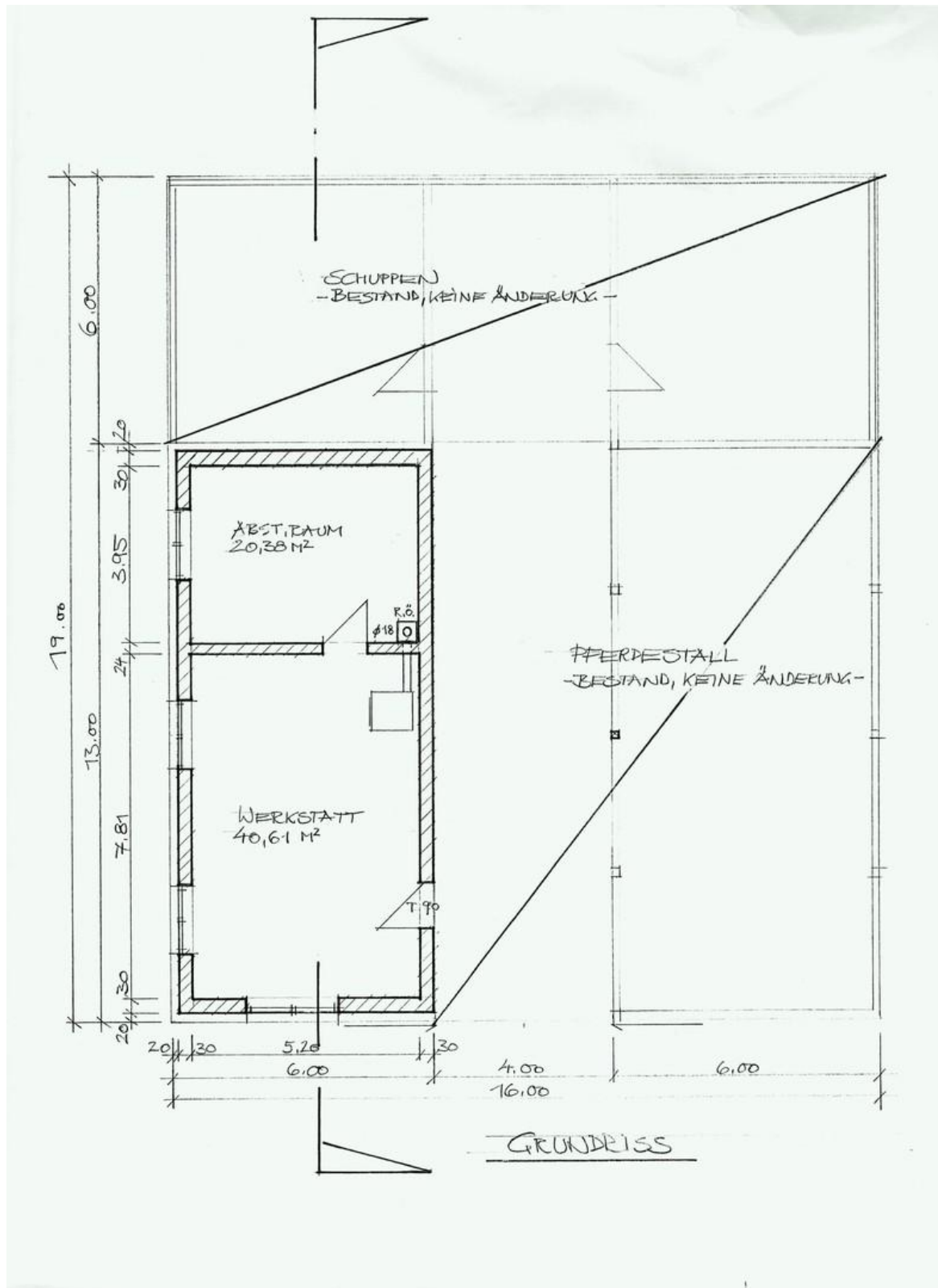
Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 Kälteausfälle in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus
Hinterlegt Software AG: H5 Verbrauchsspez 4.4.2

www.ohne-makler.net/expose/295429

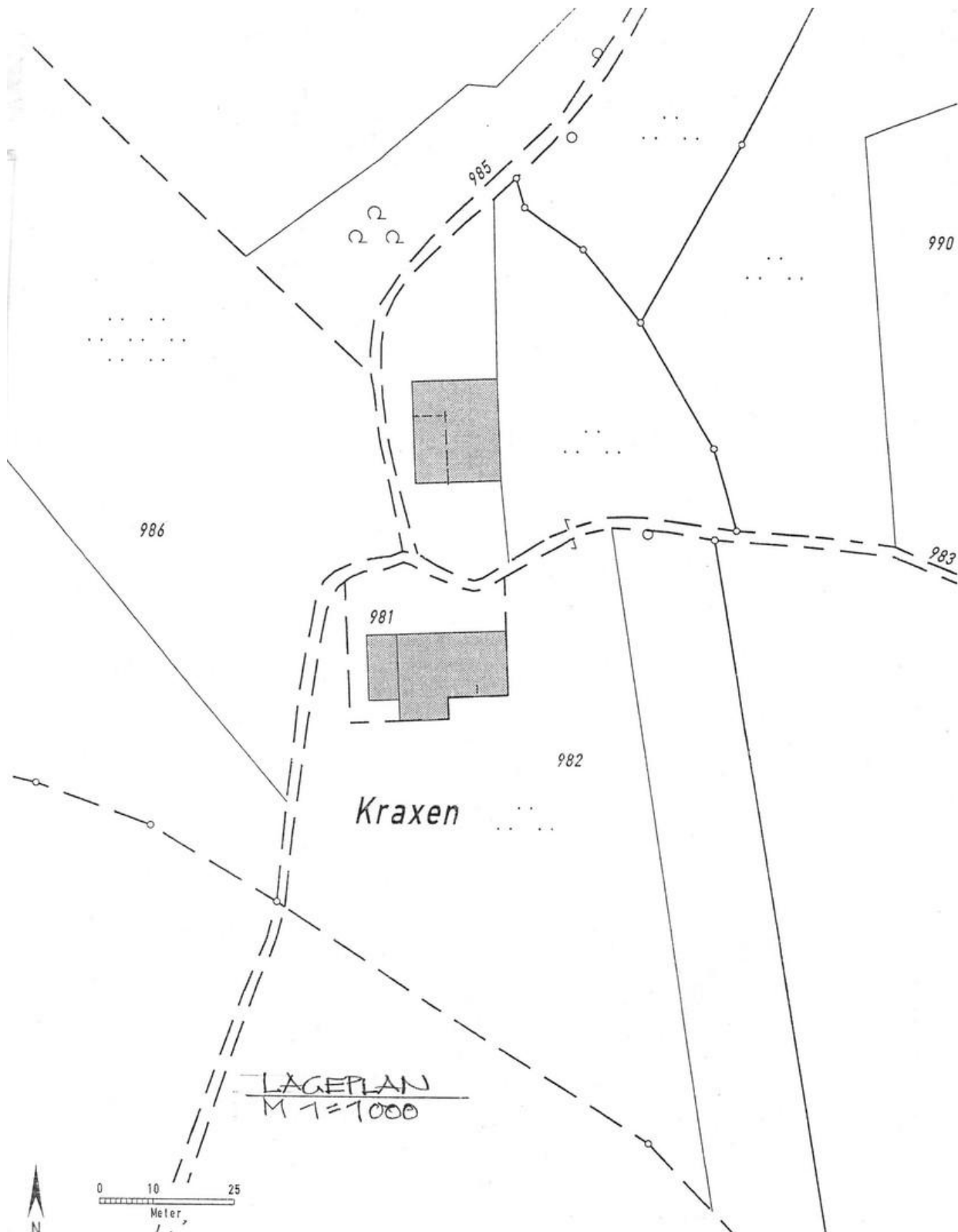
Seite 16/21

Exposé - Grundrisse



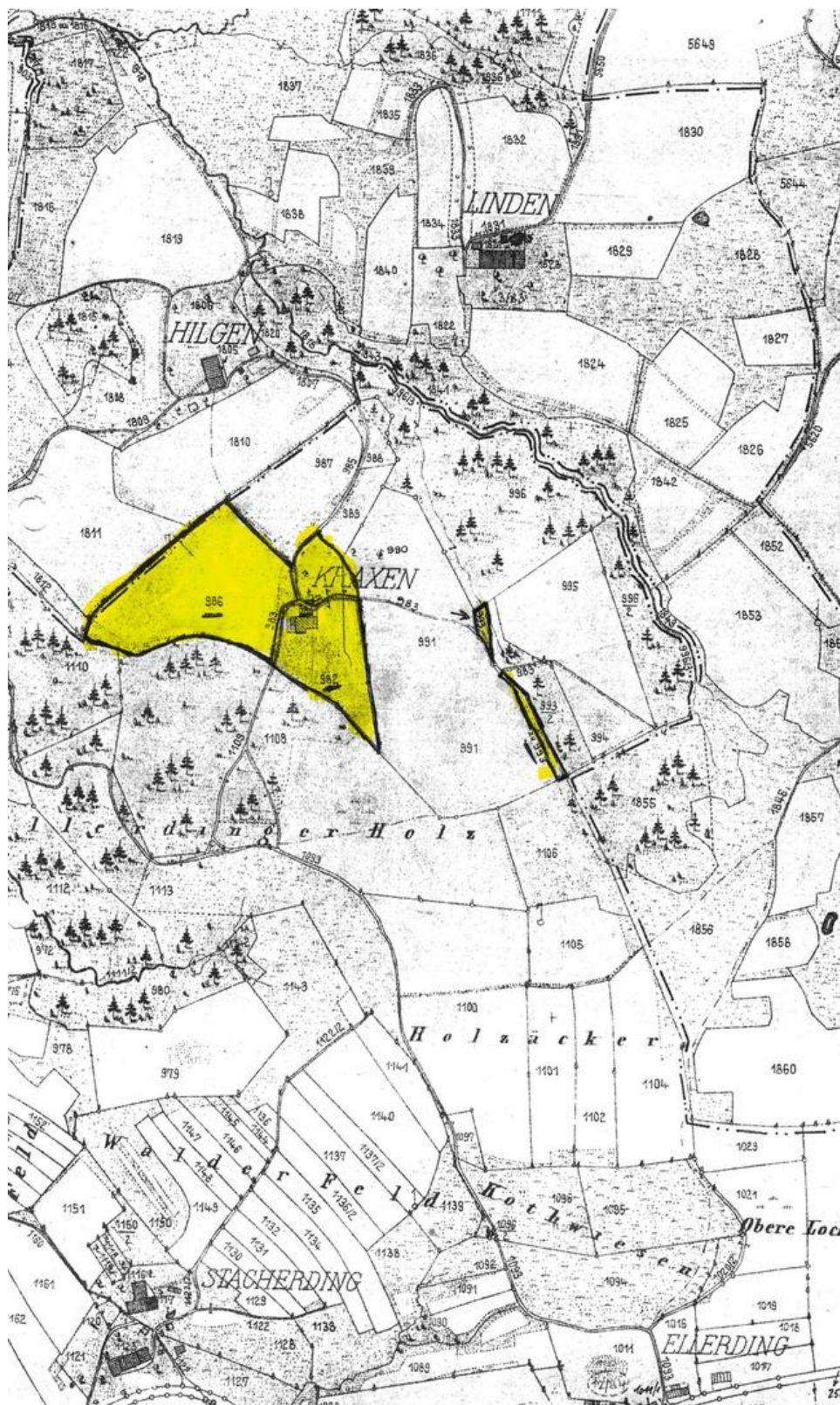
Grundriss Scheune

Exposé - Grundrisse



Lageplan 1:1000

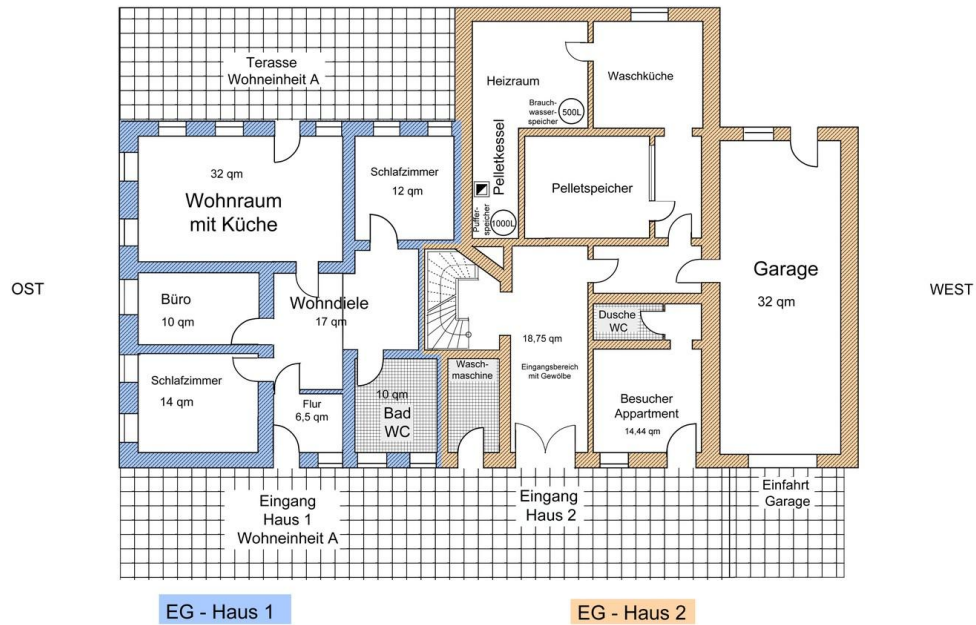
Exposé - Grundrisse



Auszug Katasteramt

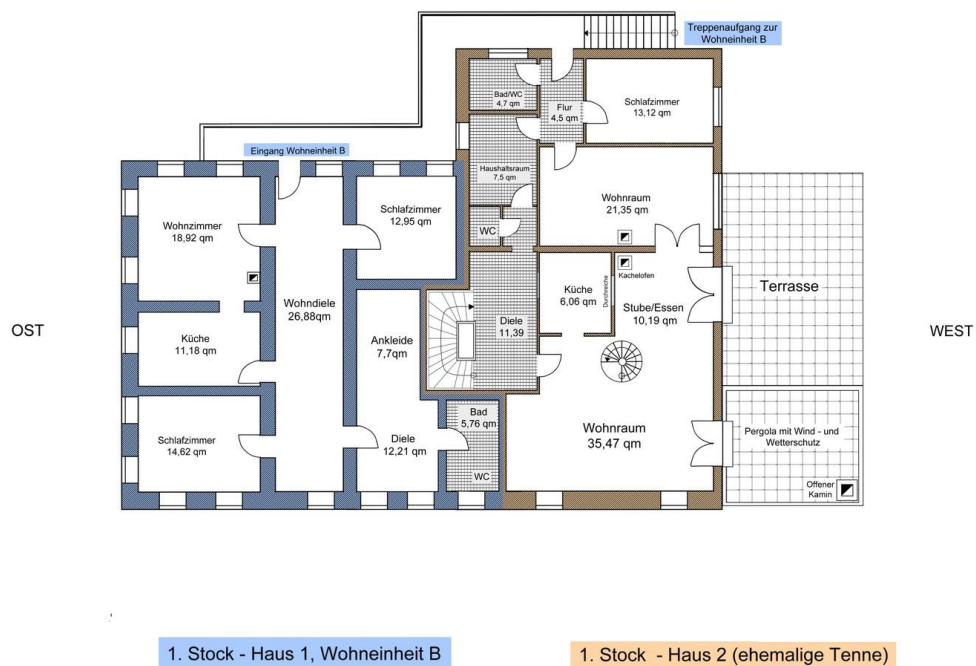
Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

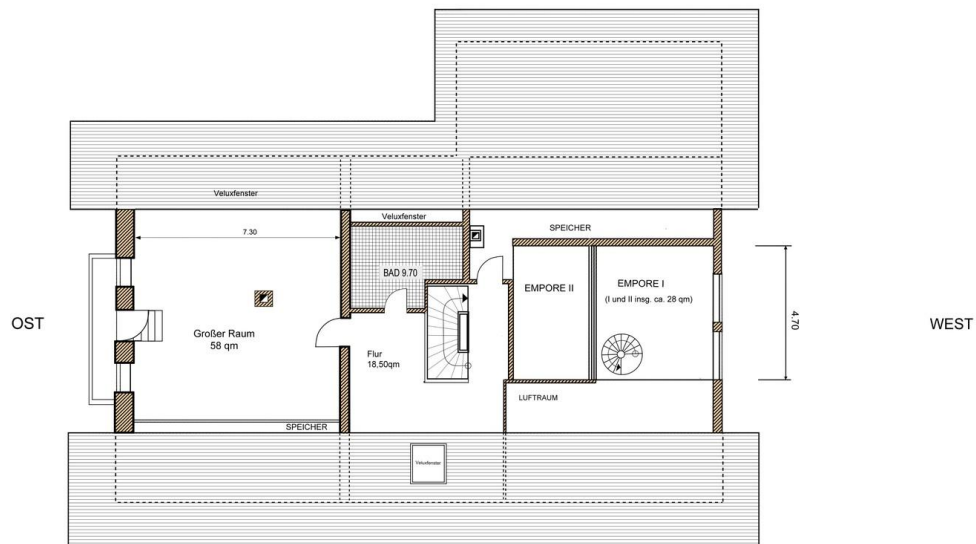
GRUNDRISS 1.Stock



Grundriss 1.Stock

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



zugehörig zu Haus 2

Grundriss Dachgeschoss