

Exposé

Einfamilienhaus in Schrobenhausen

**REDUZIERT - Das letzte seiner Art – Zukunftssicheres
Einfamilienhaus im Grünen**



Objekt-Nr. OM-296057

Einfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Krause
Telefon: 0176 63445694

Jägersteig 11
86529 Schrobenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.193,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus (offiziell im Bauplan als Zweifamilienhaus) ist in Größe, Lage, Ausstattung und Möglichkeiten ein besonderes Juwel.

-- HINWEIS: Anfragen von Immobilienagenturen, -maklern und Banken werden ignoriert --

Energieausweis Kategorie A liegt vor.

Es gibt keinerlei Sanierungsstau.

Mit geringen Investitionen (Angebot liegt vor) und Dank hohen Förderungen ist das Haus zügig auf 65% Erneuerbare Energien umzustellen.

Durch die intelligente Koppelung von Photovoltaik, Solarthermie und einem leistungsstarken 9kW Kachelofen (komplett modernisiert in 2017) sowie einer sparsamen Ölheizung für kalte Tage, kann dieses Haus sehr energieeffizient beheizt werden.

Massiver Ziegelbau mit großen Räumen, großen Fensterflächen (doppelt verglast) und einer unvergleichlichen Aussicht auf Felder und Wald in Steingriff bei Schrobenhausen – Naherholung schließt sich fast direkt am Grundstück an und lädt zum Radfahren oder Wandern ein.

Die Villa verfügt über einen Hallenbad, Saunaraum, massive Doppelgarage, Freisitz, ist voll unterkellert (Betonwände). Im Keller befindet sich auch ein großzügiger Hobbyraum, Vorratsraum, Heizraum und davon abgetrennter Tankraum für den knapp 10.000 Liter fassenden Heizöltank, zudem ein Vorratsraum und ein eigenständiger Duschaum neben dem Pool.

Im Erdgeschoss befindet sich in den äußerst großzügig geschnittenen Wohnzimmern auch ein Kachelofen (2017 mit neuem Einsatz und Rohren versehen, um aktuelle Grenzwerte einzuhalten, zudem innen neu verputzt) – Entspannung und Behaglichkeit sind hier im Herbst und Winter garantiert!

Egal wo Sie sich im Haus befinden, alle Räume sind sehr hell und lichtdurchflutet.

Bitte beachten Sie, dass in der angegebenen Wohnfläche die Kellerräume NICHT enthalten sind.

Ausstattung

- Angebot für Wärmepumpe & Pufferspeicher für >65%-Quote liegt vor
- leistungsstarker 9 kW Kachelofen
- 8,8 kW peak PV-Anlage
- Solarthermie-Anlage mit 120 Röhren
- 300l Warmwasserspeicher, viel Potential für Erweiterung
- 400 V Starkstromanschluss und 3x 30A Sicherungen
- große Flächenradiatoren geeignet für Wärmepumpe
- Dach gut isoliert
- Fußbodenheizung in Bädern, Büro & Küche
- Große doppelt verglaste Fenster
- betonierter Swimmingpool im Keller
- Sauna- & Wellnessraum

- Holzboden in der "Bauernstüb'n"

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in Steingriff bei Schrobenhausen in Ortsrandlage und schließt direkt an Felder an. Schrobenhausen liegt an der B300 (mit dem KFZ vom Haus aus rund 4 Fahrminuten), diese verbindet Sie mit Ingolstadt im Norden und Augsburg im Westen. München ist in rund 1 Stunde zu erreichen.

Schrobenhausen ist eine historische, mittelalterliche Kleinstadt am Puls der Zeit. Hier befinden sich namhafte Unternehmen aus der Industrie-, Bau-, Rüstungs-, Chemie-, Stahl- und Papierbranche.

Schrobenhausener verfügt über Kindergärten, Grundschulen, Haupt- und Realschulen sowie über ein Gymnasium – alle Schulen sind in rund 10 Minuten erreichbar.

Der Ortsteil Steingriff selbst, an dessen Rand sich das Anwesen befindet, baut aktuell massiv seine Infrastruktur aus: es entstehen in unmittelbarer Nähe ein neuer EDEKA-Markt, eine neue Kindertagesstätte sowie Arztpraxen.

Das Freibad ist eine einzigartige Perle und bietet für Familien, Jugendliche aber auch leistungsorientierte Schwimmer nass-kühlen Sommerspaß.

Das Kreiskrankenhaus Schrobenhausen und diverse Allgemein- und Fachärzte bieten eine umfassende medizinische Versorgung.

Schrobenhausen ist eine Wachstumsregion und nicht zuletzt durch seinen Spargelanbau bis über Ländergrenzen hinaus bekannt.

2031 ist Schrobenhausen Gastgeber der Landesgartenschau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Weihnachtvilla

Exposé - Galerie



Willkommen in der Natur



Unverbaubarer Naturblick

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne, Süden



Blick ins Grüne, Südost

Exposé - Galerie



Garten



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Südseite & Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 5



Süden & Westen

Exposé - Galerie



Nordseite / Garage / Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Vorgarten / Eingang



Vorgarten / Eingang 2

Exposé - Galerie



Heizraum – Top Anlage!



Südseite & Terrasse

Exposé - Galerie



Ausblick Pool auf Garten



Saunaraum

Exposé - Galerie



Weg in Garten



Weg in Garten 2

Exposé - Galerie



Wirtschaftsweg



Draufsicht / Wirtschaftsweg 2

Exposé - Galerie



Bad, OG



Büro / Wohnzimmer, OG

Exposé - Galerie



Büro / Wohnzimmer, OG



Flur, EG

Exposé - Galerie



Flur, OG



Flur, UG

Exposé - Galerie



Flur, UG 2



Küche, OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, EG



Treppe, EG

Exposé - Galerie



Treppe, UG



Wohnzimmer & Esszimmer, EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Esszimmer, EG 2



Pool, Blick Richtung Norden

Exposé - Galerie



Pool, Blick Richtung Süden

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

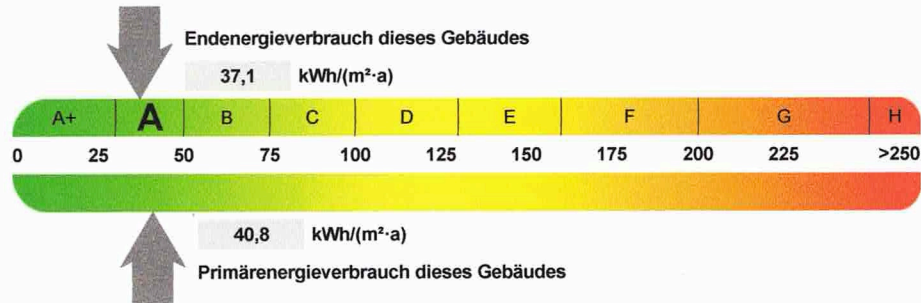
Registriernummer:

BY-2023-004771771

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

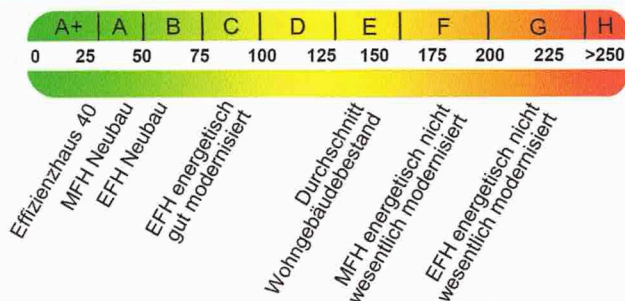
37,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Heizöl	1,10	32115	10843	21272	1,07

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