

Exposé

Doppelhaushälfte in Langerringen

Modernes KFW40-Familienhaus mit Südgarten & Einbauküche – bezugsfertig ab Sep 2026



Objekt-Nr. OM-306380

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.850 € + NK**

Hurlacher str 28a
86853 Langerringen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	156,32 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.550 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Langerringen Baujahr 2021 Energieeffizientes Konzept (KFW 40 – bedeutet extrem niedrige Energiekosten) Fertigteilbauweise mit hohem technischen Standard

Bezugsfertig ab 01.09.2026 (Ein früherer Einzug ist nach gegenseitiger Absprache möglich)

Mietkosten auf einen Blick:

Kaltmiete: 1.850 €

Stellplätze (Garage + Außen): 60 €

Nebenkosten (ohne Heizung): 190 €

Gesamtkosten ca.: 2.100 € / Monat

Mietkaution: 5.550 €

Besondere Merkmale:

Voll ausgestattete, sehr hochwertige Einbauküche inklusive – Details siehe Abschnitt Ausstattung

Sparsame Heizung dank Luftwärmepumpe und KFW40-Standard – extrem niedrige Energiekosten

Elektrische Rollläden

Jeder Raum im Haus ist mit einem modernen Thermostat ausgestattet

Stromzähler, Wärmepumpe, Highspeed-Glasfaser-Internetanschluss und Platz für Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

Tag und Nacht (Heizung) getrennte Stromzähler

Fußbodenheizung mit Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmern; Küche und Eingangsbereich mit schwarzem Granitboden

Südseitiger Garten und Terrasse

um den Garten herum errichteter Zaun

Großzügige Räume mit Tageslicht im ganzen Haus auf beiden Etagen

Volle Raumhöhe im Obergeschoss – kein abgeschrägtes Dach

Ankleidezimmer im Anschluss an das Elternschlafzimmer

Haustierhaltung nach Absprache – Haustiere willkommen, jedoch nach vorheriger Vereinbarung

Ausstattung

Gehobene Ausstattung mit Bädern im Ober- und Erdgeschoss – beide mit Dusche

Dezentrale Lüftungsanlage für jeden Raum, bequem separat regelbar

Schwarzer Granitboden im Flur, in der Küche und in den Bädern; hochwertige Fliesen im Bad

Hochwertige Inselküche mit elegantem Naturstein: Siemens-Kühlschrank (groß), Siemens-Backofen, Bora Pure X Kochfeld mit zentralem Einbau, integrierter Wasseraufbereiter, viel Stauraum und Miele-Geschirrspüler – neuwertig seit 2022

Elektrische Raumthermostate; Schallschutz- und Isolierglasfenster mit großen Glasflächen

Garage mit elektrischem Tor und Funkfernbedienung (1 Garagenstellplatz + 1 Außenstellplatz, Monatsmiete gesamt: 60 €)

Multimediaverteiler für maximale Datenleistung in allen Wohnräumen

LED-Beleuchtung im Treppenhaus sowie in Wohnzimmer, Esszimmer, OG-Badezimmer und Flur

Lagerraum: kleiner Lagerraum im Haus, Lagerraum auf dem Dach, Lagerraum im Gartenzimmer sowie Lagermöglichkeit im Technikraum

Abstellplatz für Fahrräder

Glasfaser-Internetanschluss verfügbar

Glasschiebetür zwischen Ankleidezimmer und Hauptschlafzimmer

Stilvolle goldene Türgriffe an allen Türen im Haus

Elektrische Steckdose auf der Terrasse für elektrische Markise

Hochwertige, rutschhemmende Terrassenfliesen

Die vorhandenen Möbel (neuwertig) können gegen Aufpreis erworben werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Haustierhaltung nach Absprache – Haustiere sind willkommen, jedoch nach vorheriger Absprache und schriftlicher Vereinbarung.

Alle Entfernung- und Flächenangaben sind ca. und ohne Gewähr. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Angaben des Auftraggebers.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Langerringen mit schneller Anbindung an die B17:

Bahnhof Schwabmünchen ca. 5,4 km entfernt

Gute Anbindung über B17 (München ca. 45 Min.; Augsburg ca. 20 Min.)

10 Autominuten zum Bahnhof Kaufering (gute Anbindung an RE & S-Bahn)

Kindergarten ca. 800 m vom Objekt entfernt

Grundschule ca. 1,2 km vom Objekt entfernt

Supermarkt, Sanitätshaus, Hausarzt, Metzgerei & Bäckerei wenige Autominuten entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Küche build 1



wohn/Essen/küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

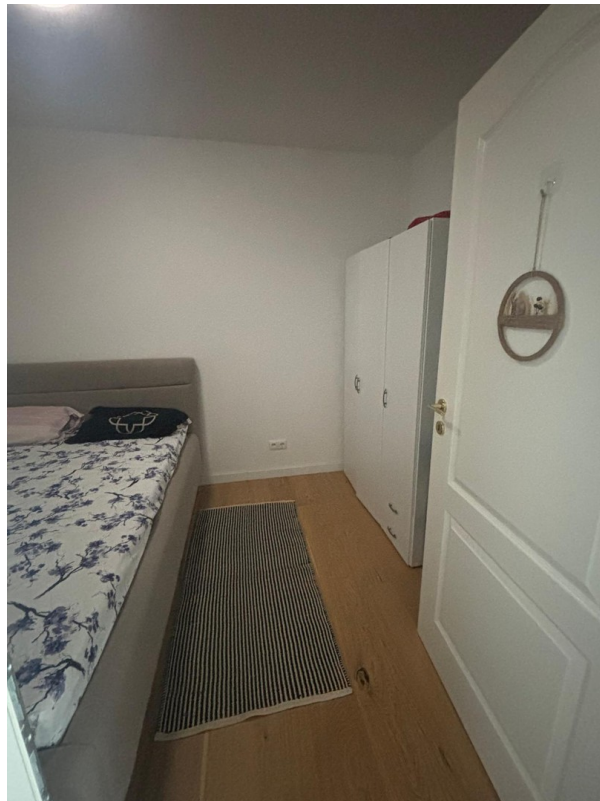


Wohnzimmer bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer bild 2

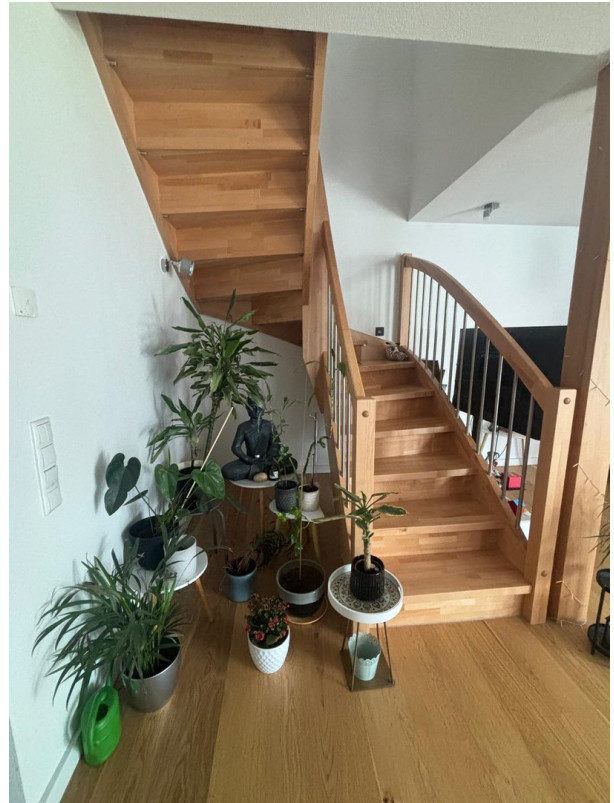


Schlafzimmer EG bild1

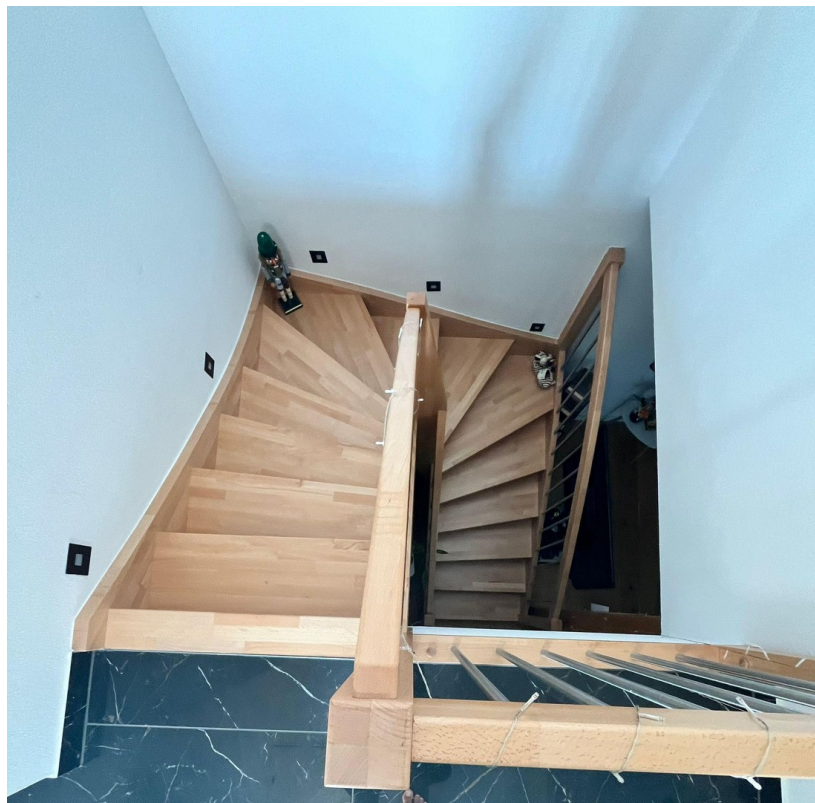
Exposé - Galerie



Dusche EG



Treppe



Treppe build 1

Exposé - Galerie



Galerie OG bild 1

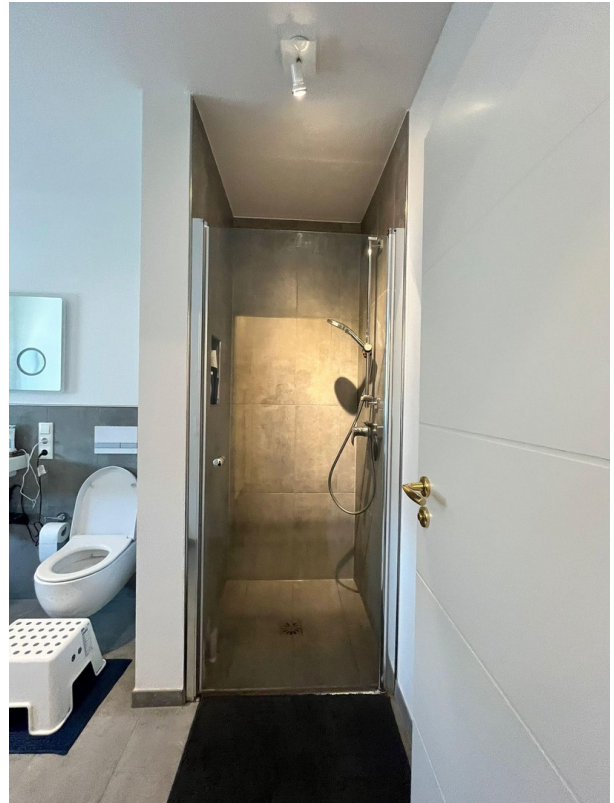


Galerie OG

Exposé - Galerie



Badzimmer OG



Badzimmer OG build 1



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Kinderzimmer / arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Technikraum + Waschmaschine



Terrace

Exposé - Galerie



Garage

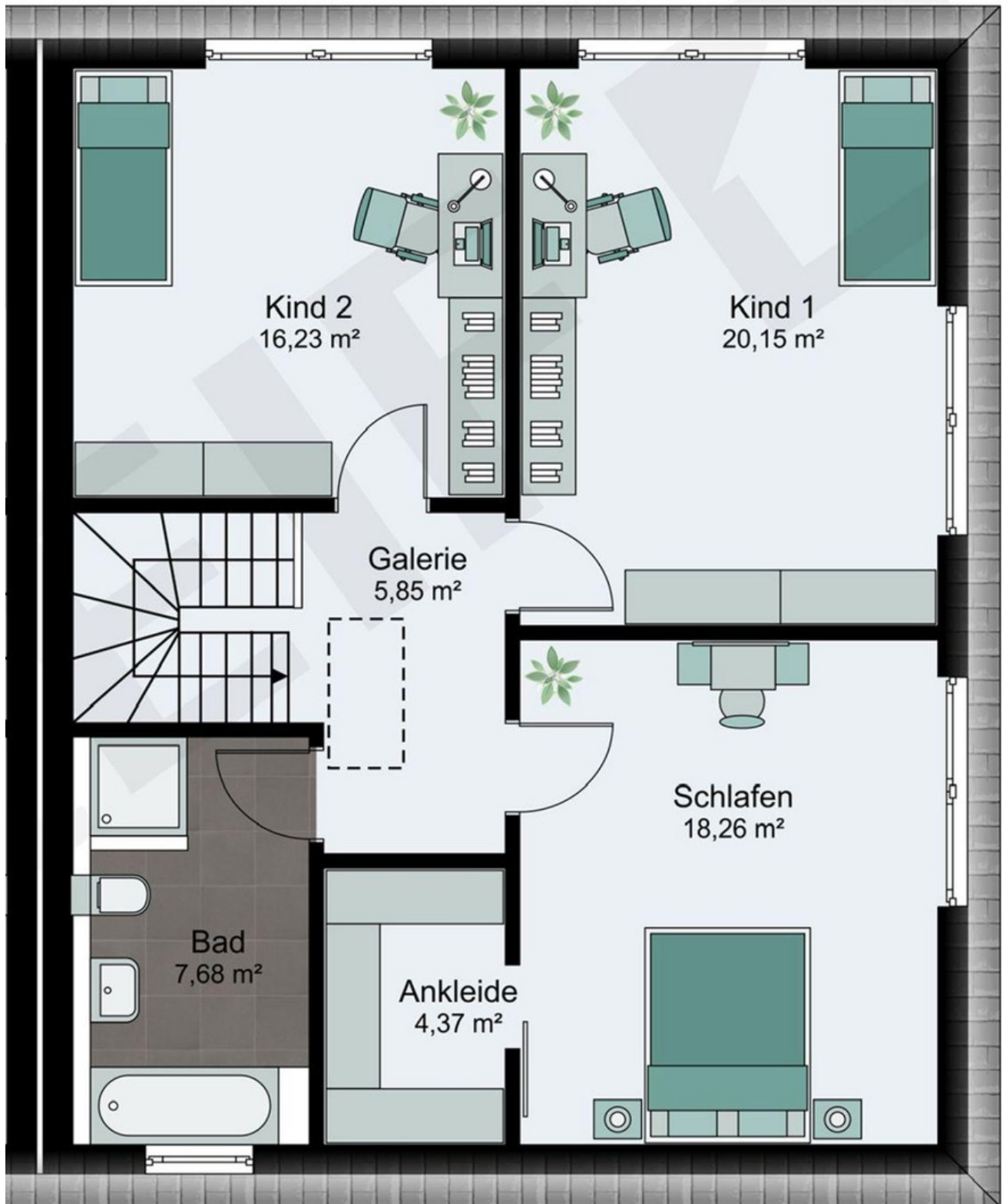


garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. ENERGY CERTIFICATE for residen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

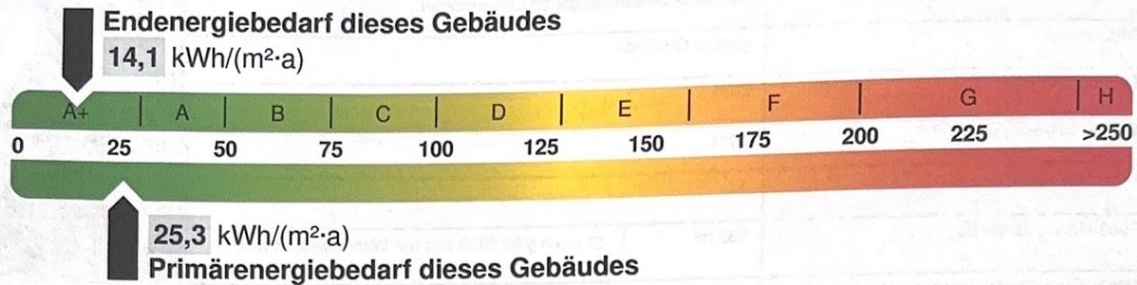
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004225529

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,18 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

14,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

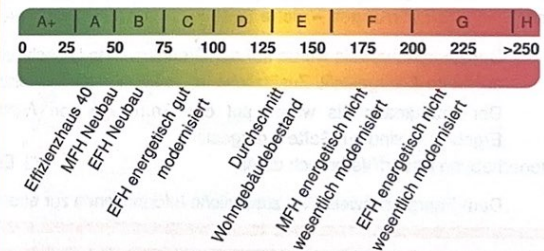
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	56 %	113 %
Abwärme	41 %	81 %
Summe:	97 %	194 %

Maßnahmen zur Einsparung²

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 Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus