

Exposé

Doppelhaushälfte in Brunnthal

Moderne und Energieeffiziente A+ DHH in Brunnthal - von Privat



Objekt-Nr. OM-391084

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.275.000 €**

Ringstraße 7
85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	380,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der zweistöckigen Doppelhaushälfte im Massivbau (Ytong), handelt es sich um eine attraktive, moderne und besonders Energieeffiziente A+ Immobilie, die effizient nach dem heutigen Stand der Technik gebaut wurde.

Diese zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus, da diese selbst vom Eigentümer bewohnt wird.

Das Objekt grenzt nahezu am Waldrand an und ist in sehr ruhiger und exponierter Lage.

Ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und sieben einladende Zimmer machen das Haus zu einem Wohlfühlort, auf den Sie sich jedes Mal freuen werden.

Zur zusätzlichen Einsparung der Heizkosten ist ein moderner Wärmespeicher/Kamin im Wohnzimmer verbaut.

Es wurde auf eine 3-fach Verglasung bei den Schüco Tür- und Fensterelementen wertgelegt. Ebenso sind elektrisch gesteuerte Rolläden verbaut.

Das ganze Haus ist mit hochwertigem italienischen Feinsteinzeug Fliesen 60x60 cm gefliest, bzw. mit hochwertigen und belastbaren WPC- Laminat verlegt.

In der Küche wurde eine Nolte Einbauküche weiß hochglanz, mit Marken-Geräten eingebaut.

Das Kellergeschoss wurde als Wohnkeller mit tageslichter Abböschung geplant. Es findet sich dort auch ein Vorratsraum. Die Waschküche ist mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet.

Im Technikraum befindet sich eine Luft-Wärmepumpe und die Enthärtungsanlage der Firma Grünbeck.

Das ausgebaute Dachatelier kann als sep. Wohneinheit projektiert werden. Alle nötigen Anschlüsse sind hierfür bereits gelegt.

Ebenso sind die Kabel für Solar (z.B. für Warmwasser, Photovoltaik) im Dachstuhl gelegt.

Der mit vielen Obst und Ziersträuchern ausgestattete Garten wurde liebevoll angelegt und ist nahezu uneinsehbar.

Es steht eine Einzelgarage und ein sep. Stellplatz zur Verfügung.

Privatverkauf - keine Makleranfragen !

Ausstattung

Da das Objekt aktuell noch vom Eigentümer bewohnt wird, wurden auf entsprechende Markenmaterialien des gehobenen Standards verbaut und verwendet.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Keine Makleranfragen !

Lage

Das Objekt liegt in Brunnthal. Die Buslinien 216V, 226 und 244 verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es ein Restaurant. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. verschiedene Fitnessstudios)

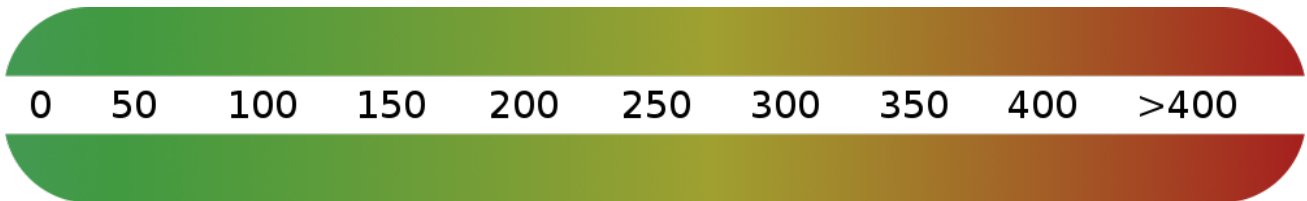
und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	16,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

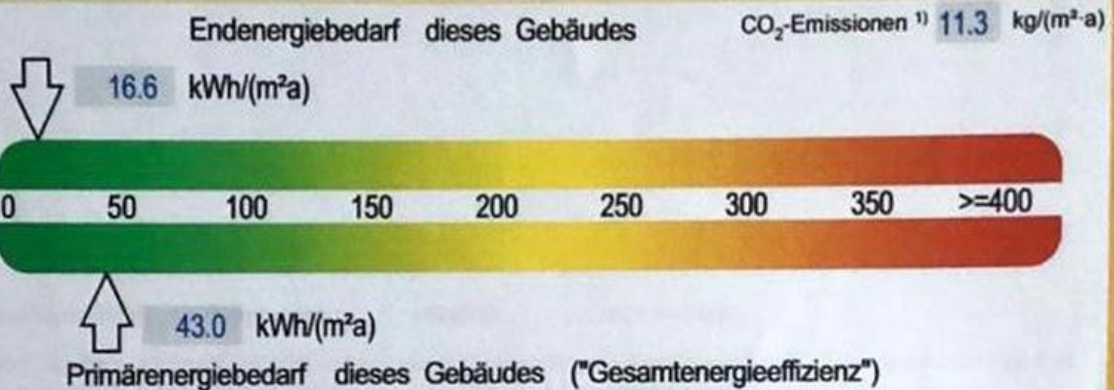


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 43.0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 62.4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0.312 W/(m²·K) Anforderungswert 0.450 W/(m²·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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Strom-Mix	9,5	5,4	1,6	16,6
	—	—	—	—
	—	—	—	—

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um — % verschärft.

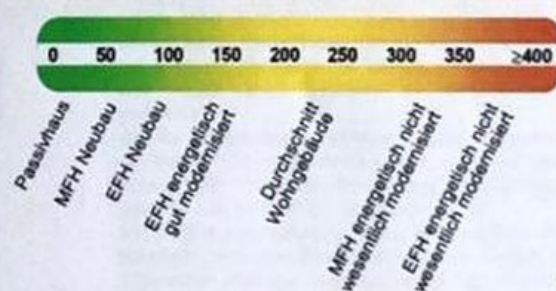
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: — kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: — W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ne}).

¹⁾ freiwillige Angabe

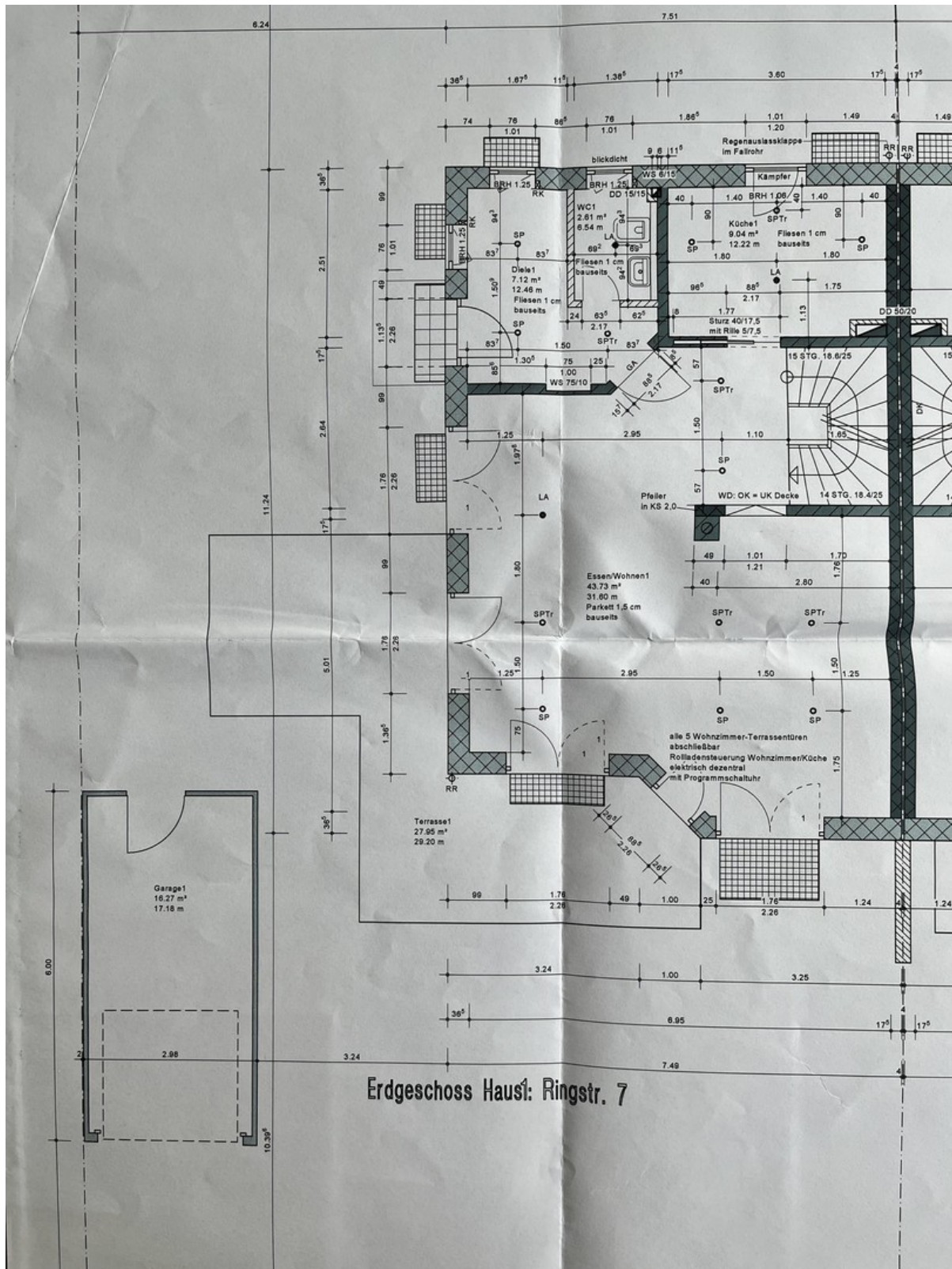
²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

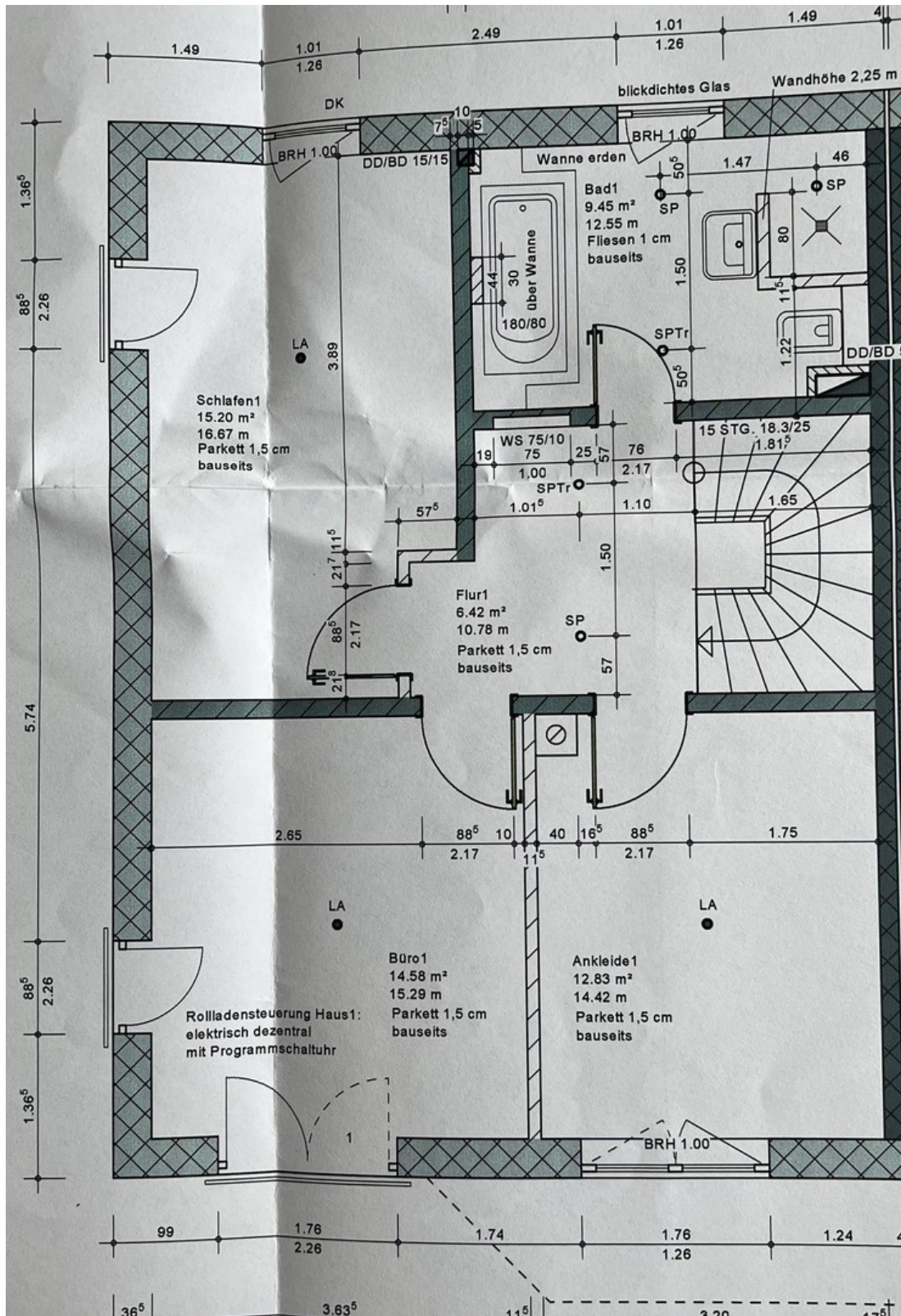
⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

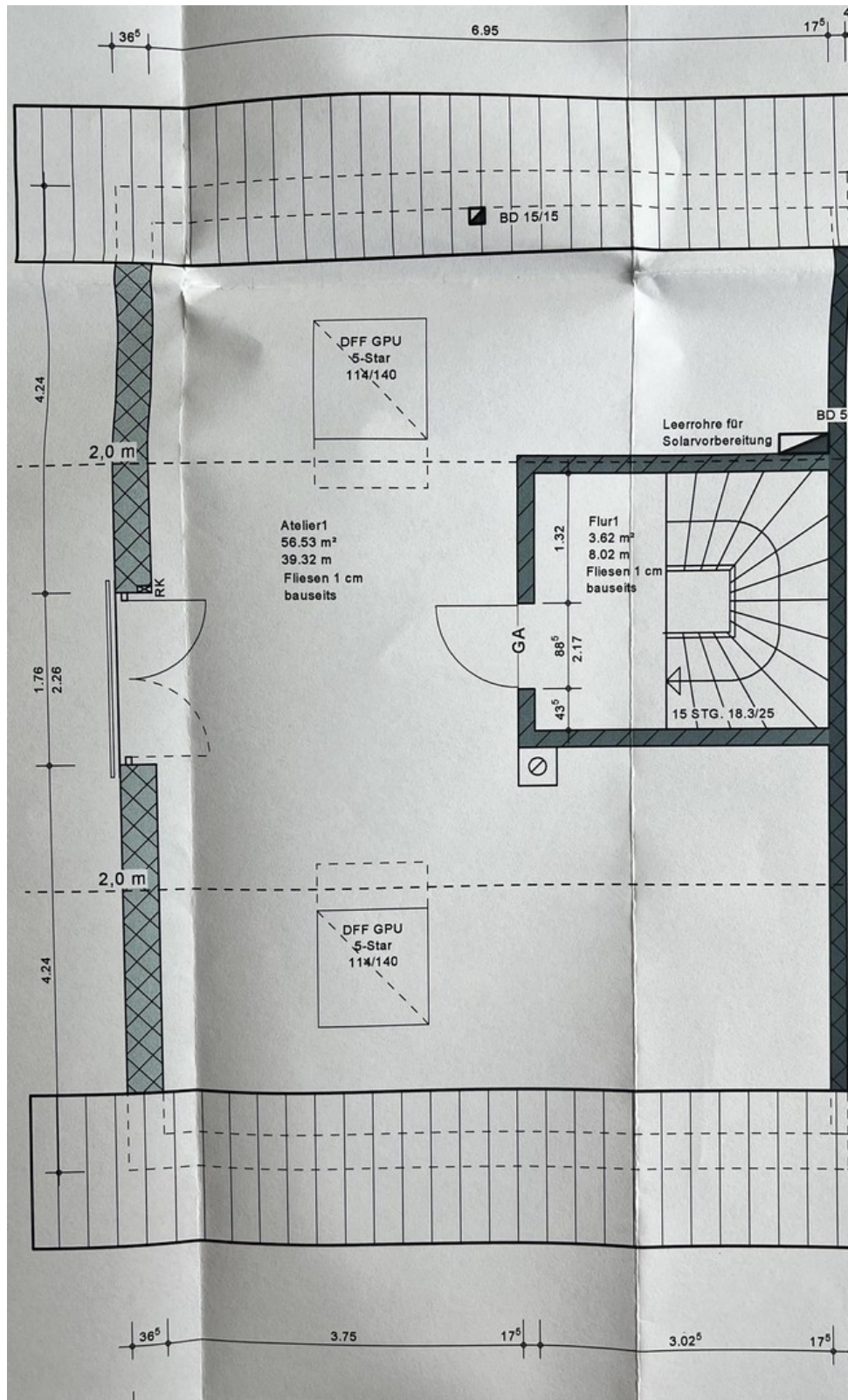
Exposé - Grundrisse



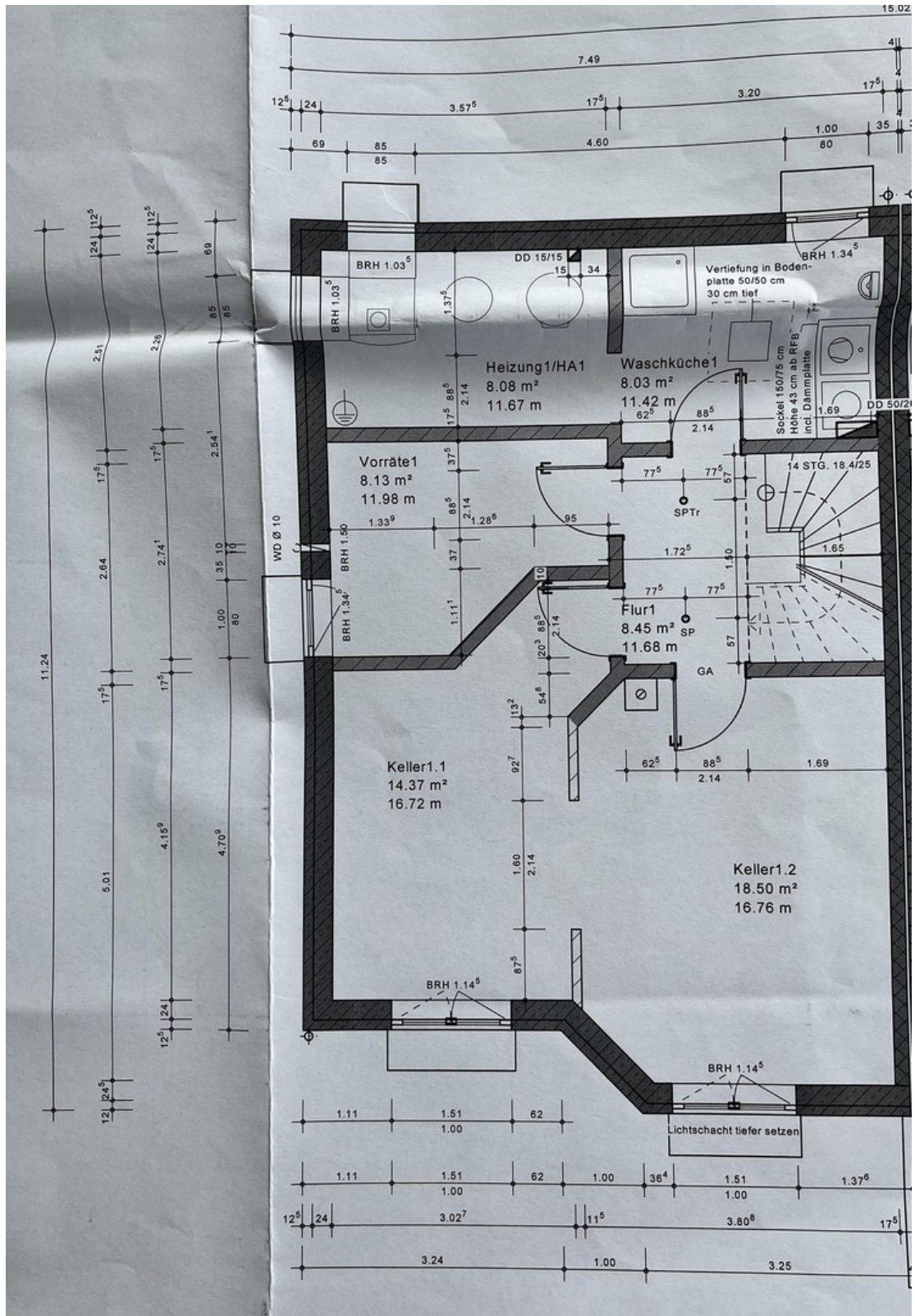
Exposé - Grundrisse



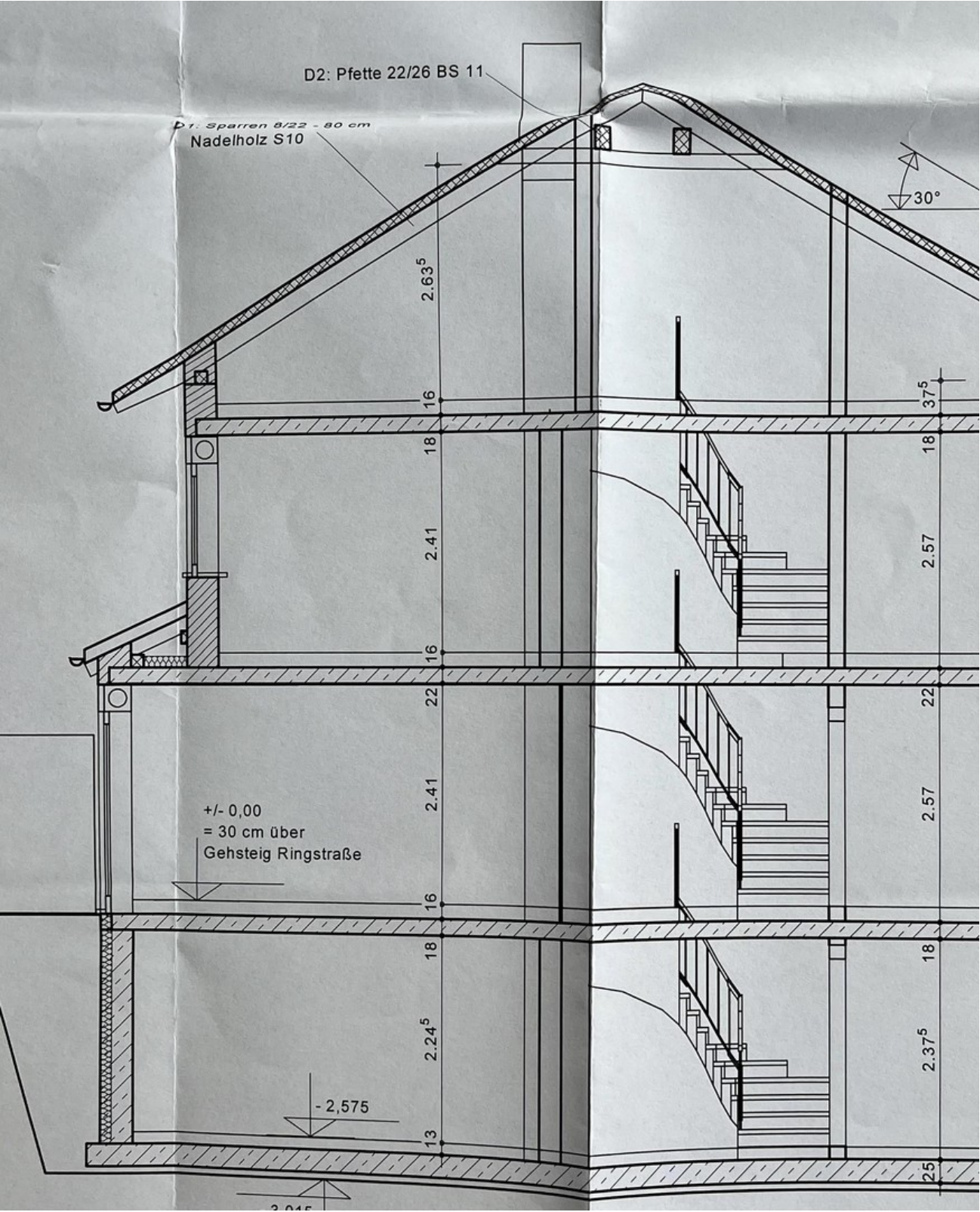
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

