

Exposé

Doppelhaushälfte in Weichering OT Lichtenau

**Großzügige DHH mit schönem Garten in ruhiger Lage mit
Blick auf die Felder**



Objekt-Nr. OM-393640

Doppelhaushälfte

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Weiß

Pettenkoferstraße 21
86706 Weichering OT Lichtenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	425,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	121,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte süd-westlich ausgerichtete Doppelhaushälfte besticht durch ihre ruhige Lage, der tolle Ausblick auf die Felder sowie die Waldrandnähe lädt zum Verweilen ein. Ideal für Hundebesitzer oder Familien mit Kinder.

Im Haus führt eine einladende Diele am Treppenaufgang und Gäste-WC vorbei in einen großzügigen, hell süd-/westlich ausgerichteten gefliesten Wohn- und Essbereich mit Blick auf dem Vorgarten sowie Hofeinfahrt. Ein lichtdurchfluteter Essbereich verbindet den Wohnraum mit der daneben anliegenden Küche.

Ebenfalls im EG finden wir ein Raum der als Büro genutzt werden kann.

Im OG befindet sich das Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche, großes Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Der Dachspitz ist komplett gedämmt und zum Ausbau vorbereitet oder als Stauraum gedacht.

Der geflieste Kellerbereich beinhaltet einen Waschraum, einen großen beheizten Hobbyraum sowie ein weiteres Zimmer welches als Werkstatt genutzt werden kann, diese liegen gut angeordnet neben dem Heizraum.

Über die gepflasterte Hofeinfahrt gelangt man zum Hauseingang, der an der Rückseite des Hauses sowie den lieblichen Garten liegt. Daneben finden wir die Einzelgarage mit darüberliegendem großem Speicher, ebenfalls auf der Rückseite der Garage finden wir einen überdachten Unterstand für Mülltonnen oder Holz sowie eine windgeschützte überdachte Sitzgelegenheit. So kann man den weiten Blick über die Felder genießen und laue Sommerabende verbringen. Perfekt zum Grillen und Ausklang des Tages. Zusätzlich gibt es einen Brunnenanschluss der für den Pool/Whirlpool oder zur Bewässerung genutzt werden kann. Ein Außenstromanschluss liegt ebenfalls vor. Der vordere Garten wurde pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Rindenmulchbedeckung. Der Außenzaun besteht an der Vorderseite/Straßenseite aus anthrazitfarbenen Doppelstabmatten, an der Rückseite wurde ebenfalls der Zaun in Maschendrahtzaunoptik verwendet um alles sehr pflegeleicht zu gestalten. Zur vorderen geschützten Terrasse mit Markise gelangt man übers Wohnzimmer oder über die Hofeinfahrt.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über Kunststofffenster, beheizbarer Kellerraum, Vorbereitung für Schwedenofen, voll unterkellert, Brunnen für Gartenbewässerung, Außenüberdachung/Freisitz, Terrasse mit Markise, Holzhütte/Anbau, Doppelstabmattenzaun.

Keller: Waschraum, Werkstatt, Hobbyraum, Stauraum, Heizraum

EG: Flur, Gäste-WC, Wohn- Esszimmer, Küche, Büro, Terrasse

OG: Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad, Schlafzimmer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis liegt vor (Stufe C).

Es wurde in den letzten Jahren ca. 800 - 1000 Liter Heizöl/Jahr benötigt und ca. 5 Ster Holz für den Schwedenofen.

Lage

Die Nähe zur Landeshauptstadt München (ca. 80 km), Augsburg (ca. 66 km), Neuburg a.d. Donau (ca. 14 km) und Ingolstadt (ca. 14 km) machen diesen Standort nicht nur zu einem idealen Wohnort für Pendler, auch zahlreiche mittelständische Betriebe und Industrieunternehmen bieten interessante Arbeitsplätze.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene Freizeitmöglichkeiten bieten einen attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderansicht DHH



Garten hinten

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Garagenanbau & Sitzgelegenheit



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingang EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Büro EG

Exposé - Galerie

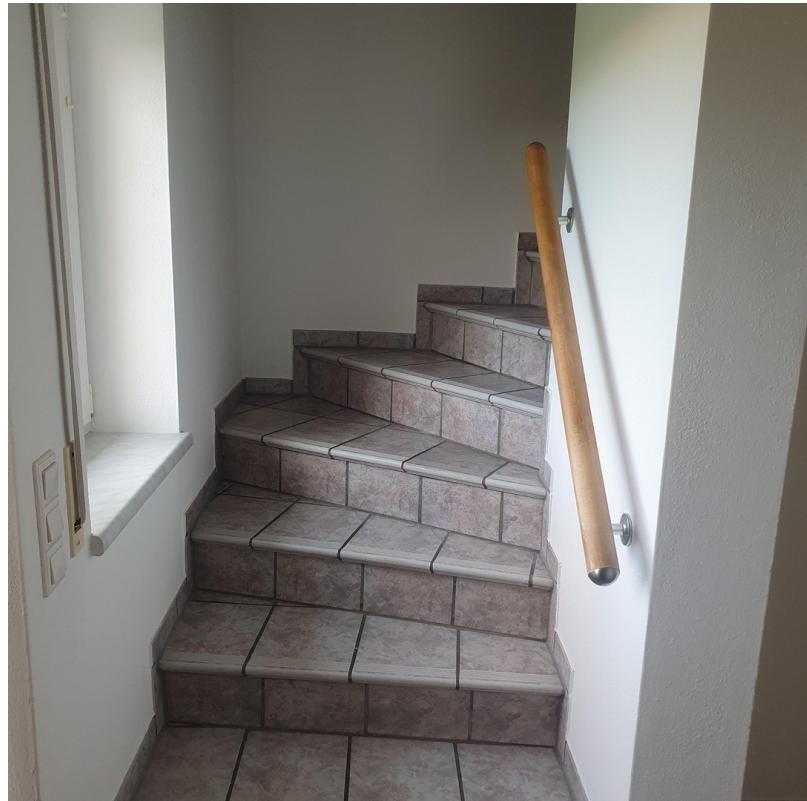


Büro EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang OG



OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern

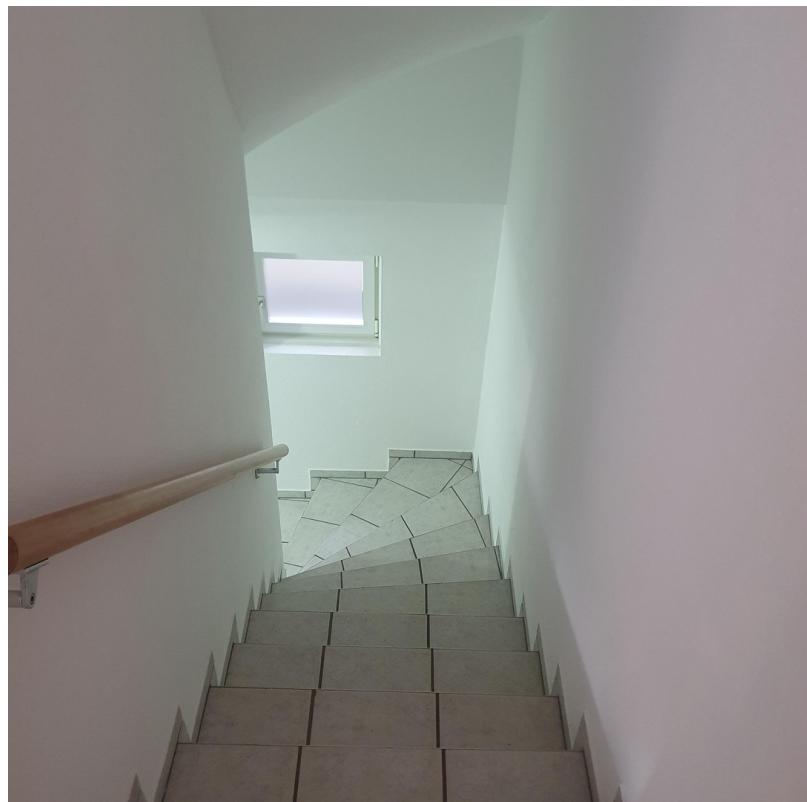


Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Treppe Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller



Waschraum Keller

Exposé - Galerie



Waschraum Keller



Werkstatt Keller

Exposé - Galerie



Werkstatt Keller



Hobbyraum Keller

Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Flur Keller

Exposé - Galerie



Blick aus Haustüre



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



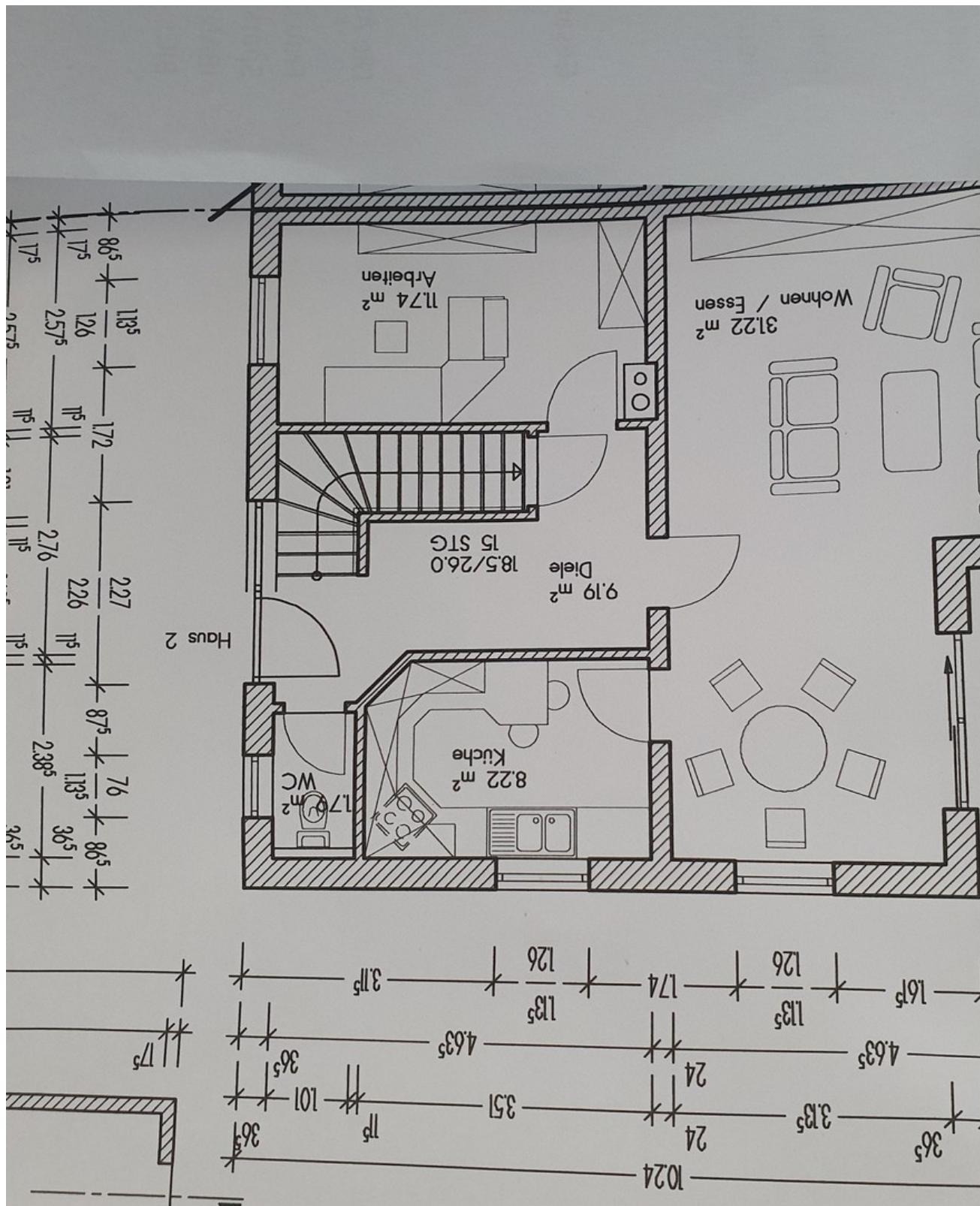
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

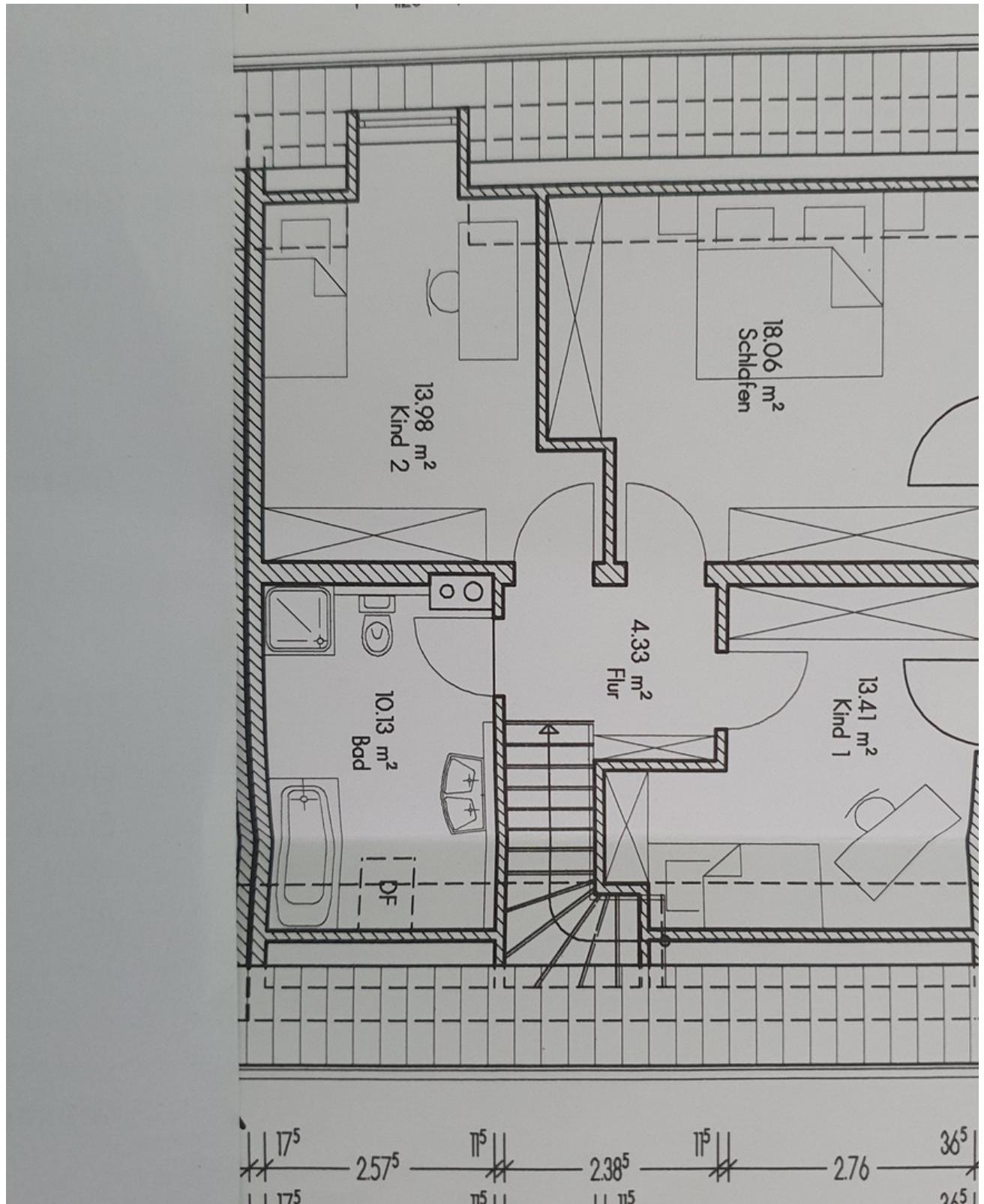


Exposé - Grundrisse



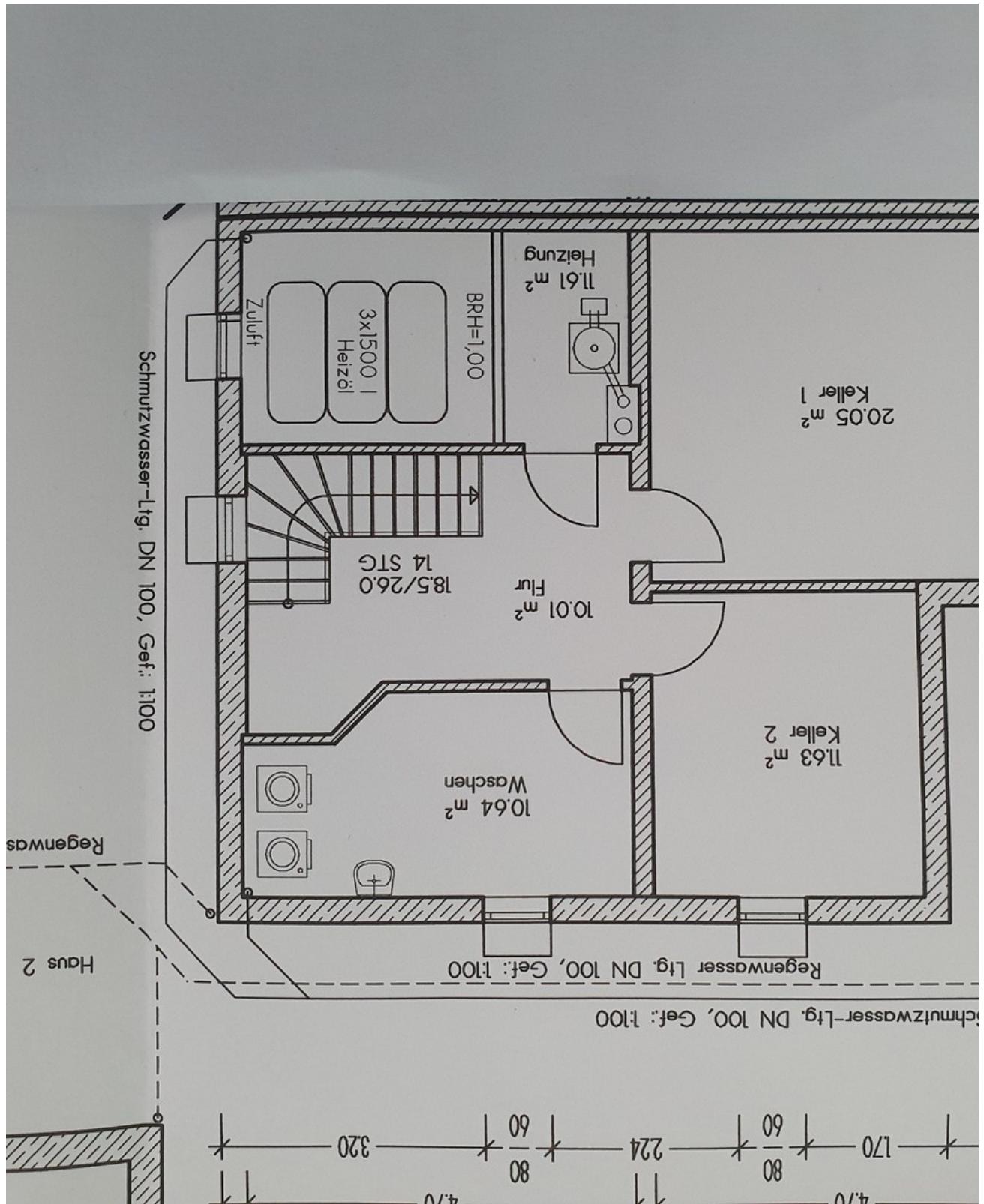
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

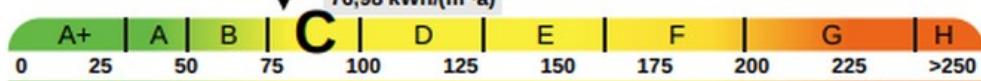
Registriernummer: BY-2025-005988483

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,22 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:
76,98 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch:
84,68 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

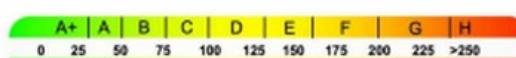
76,98 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
03.2022	02.2023	Heizöl	1,10	11.500,00	2.070,00	9.430,00	1,12
03.2023	02.2024	Heizöl	1,10	11.000,00	1.980,00	9.020,00	1,18
03.2024	02.2025	Heizöl	1,10	13.500,00	2.430,00	11.070,00	1,12

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus-40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{h,n}$) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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

Energieausweis