

Exposé

Einfamilienhaus in Ernsgaden

Kleines Häuschen am Waldrand



Objekt-Nr. OM-395025

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Pfarrstraße 17
85119 Ernsgaden
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	462,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	107,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schnuckelige, kleine Häuschen steht auf einem Eckgrundstück in einer ruhigen Wohnsiedlung am Waldrand.

Das Haus – erbaut im Jahre 1960, in den Jahren 1980/1981 erweitert/modernisiert – wurde seither liebevoll von den Eltern gepflegt.

Es verfügt über vier Zimmer:

- Esszimmer,
- Schlafzimmer,
- Wohnzimmer (elektrisch. Rollläden),
- Kinderzimmer
- voll ausgestatteten Wohnküche (elektrisch. Rolläden)
- Badezimmer (Tageslicht, Badewanne, WC).

Die genaue Wohnflächenberechnung ist unter "Grundrisse" zu sehen.

Die Garage bietet neben einem großen PKW auch Platz für Mülltonnen, Fahrrädern und einer kleinen Werkstatt.

Das Garagentor wird elektrisch angetrieben.

Der Zugang zum Garten ist auch über die Garage möglich.

Das Gebäude ist teilunterkellert, der Keller besteht aus drei Räumen.

Unter anderem befinden sich dort der Waschmaschinenanschluss, ein Stellplatz für einen Ablufttrockner, eine Dusche, ein Waschbecken, eine Toilette.

Vom Keller aus besteht ein Zugang zur Garage.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Ernsgaden ist Teil der Region Ingolstadt und gehört zum Hopfenland Hallertau.

Die Gemeinde ist umgeben von Naturlandschaften wie dem Feilenforst und dem Naherholungsgebiet Feilenmoos, die sich gut für Outdoor-Aktivitäten eignen.

Dank seiner guten Verkehrsverbindung und Infrastruktur ist Ernsgaden eine attraktive Wohngemeinde, insbesondere wegen der Nähe zu Ingolstadt und anderen Arbeitsorten wie Geisenfeld und Manching. Ernsgaden liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 16 und der Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg in der Region Ingolstadt, etwa 15 km von Ingolstadt entfernt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	497,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Nordansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt & Gargage



Terrasse

Exposé - Galerie



Südansicht



Wohnzimmer



Schiebetüre Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schiebetüre Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



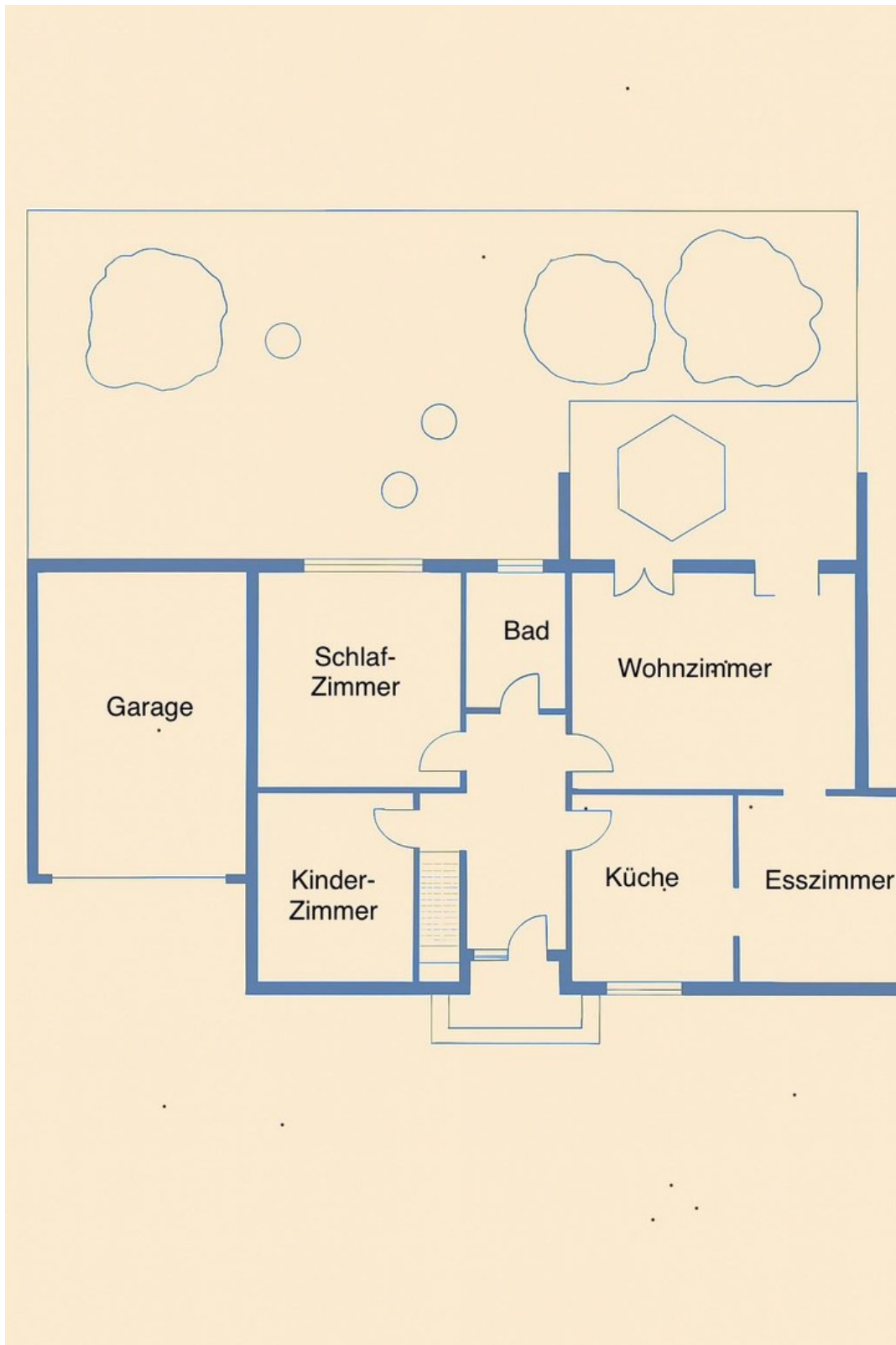
Bad

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach § 1 bis 3 Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):

Bestandswohnflächenberechnung: Einfamilienhaus, Pfarrstraße 17, 85119 Ernsgraben

Für die
Berechnung
der
Wohnfläche

Bauherr:

Erbengemeinschaft Widdmann, Schwarz-Gewallig

Bezeichnung der Wohnung ①
(Geschoss, Lage, Haus-Nr.)

Grundfläche ② nach § 3 Abs. 1 und 2 Wohnflächenverordnung

Anzurechnende Fläche ③ nach § 3 Abs. 3 Wohnungsflächenverordnung

Ermittelte Grundfläche

Von der Behörde
auszufüllen:
Überbaute
Fläche

Namentlich anzugeben die Grundflächen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterrahmen, Herden,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Kälteanlagen, Herden,
- Bade- oder Duschwannen
- freilegenden Installationen,
- Einbaumöbeln,
- nicht ortsbefestigten, versetzbaren Raumteilen,

- Schornsteine, Vormauren, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50 m und mehr als 0,1 m
- Treppen und Treppenaufgänge mit über drei Stiegen
- Türrahmen, Fensterrahmen und offene Wandflächen über dem Fußboden oder bis zum Fußboden und 0,13 m oder weniger tief
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m bis 2 m zu 50 % unbehohlene Wintergärten, Schweineställe und ähnlichen nach allen Seiten geschlossene Räume zu 50 %
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 % höchstens aber 50 %

Differenz zwischen
Grundfläche und
Abzugsfläche

Nr.

Raumbezeichnung

m x m = m² ④

m x m = m² ④

m² ⑤

zu berechnender
Fläche (m²)

1	Gang	5,28 * 2,03 + 1,27 * 1,09 + 0,17 * 0,81 = 12,24
2	Kind	2,42 * 3,63 = 8,78
3	Schlafen	3,83 * 4,64 = 17,77
4	Bad	2,02 * 2,22 = 4,48
5	Wohnen	6,44 * 4,66 = 30,01
6	Essen	3,48 * 3,83 = 13,33
7	Küche	3,24 * 3,60 = 11,66
8	Überdachte Terrasse	(1,80 * 6,43) * 0,5 = 5,79
9	Terrasse	(7,15 * 2,50) * 0,25 = 4,47

$$\begin{aligned} & ((0,05 + 0,78) * 1,62 + 0,19 * 1,62 * 0,5 + \\ & 0,43 * 1,62 * 0,5) * 0,25 = 0,46 \end{aligned}$$

4,01

Im Gebäude sind insgesamt _____
im Gebäude sind insgesamt _____
Die Wohnung ist abgeschlossen ⑥
Zur Wohnung gehört (gehören) _____ Garage(n) _____ Stellplatz/Stellplätze _____ Geräteraum _____

☐ 1 Wohnung ☐ im Kellergeschoss ☐ im Dachgeschoss
☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen ⑦

Ort, Datum:

Planerfüllung / Entwurfsvort.

Unterschrift:

FORCHHAMMER
HELMUT FORCHHAMMER
MARIENPLATZ 7 - 93349 OFFENDORF
08404/559 bauplanung@forchhammer.de

Offendorf, 11.3.2025

Forchhammer H.

Grundflächensumme ⑧

Abzugsfläche ⑨

BAUPLANUNG Wohnfläche ⑩
BAUBERATUNG

107,89

Wohnflächenberechnung