

# Exposé

## Reihenhaus in Herrsching

**Reserviert bis 24.01.2026**



Objekt-Nr. OM-406326

### Reihenhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Lohmaier

82211 Herrsching  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1993      | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 338,50 m² | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 133,45 m² | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 36,41 m²  | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | sofort    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes RMH in eindrucksvoller Hanglage am Wald/Ortsrand und doch nur 10 Minuten fußläufig vom Zentrum oder S-Bahn entfernt. Attraktive Split-Level-Bauweise Baujahr 1993. Lfd. renoviert. Holzofen im Wohnzimmer. Zentralheizung mit Gas Therme. Kabelanschluss für Internet und Fernsehen, Glasfaserkabel beantragt. Siehe auch Baubeschreibung unter Sonstiges!

Die Wohnfläche wurde exakt durch einen Dekra Sachverständigen neu vermessen.

5 Zimmer plus ausgebaut. Studio/Hobbyraum, Bad/Dusche/WC mit Tageslicht separates Gäste WC, Veranda, 338,50 qm Grund, 1 Garage, 1 Stellplatz, 2 Terrassen Ost- und Westseite.

Energieausweis vom 6.3.2025 B. Das Haus ist seit 26 Jahren in unserem Besitz und wird jetzt erstmals verkauft. Lastenfreies Grundbuch ohne Grunddienstbarkeit o. Ä.. Garage, Stellplatz, Abstellplatz für Fahrräder.

Ideal für gesundheitsbewusste, bewegungsfreudige Naturliebhaber.

## Ausstattung

Einbauküche, 5 Zimmer plus ein ausgebaut. Studio/Hobbyraum mit Tageslichtfenster, Kabelanschluss für Internet und Fernsehen, Glasfaserkabel beantragt. siehe auch Baubeschreibung unter Sonstiges!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Baubeschreibung in Kürze:

Gründung: Bodenplatte, Fundamentanker/Potentialausgleich

Kellerwände: Außenwände aus Beton 24 bzw. 30 cm Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmung in beheizten Räumen, Innenwände aus Ziegelmauerwerk

Aufgehendes Mauerwerk: Umfassungen 30 cm stark aus Porotonziegel,

Lichtschächte: Beton mit feuerverzinktem Abdeckrost und Diebstahlsicherung, ergänzt mit Schmutzabdeckung

Decken: Stahlbeton-Massivdecken und erforderlicher Bewehrung

Heizungskamin: Formsteine, zweizügig Kaminkopf mit Kupferverkleidung

Treppen: Stufen und Podeste aus Stahlbeton, Geländer gemauert, Stufen gefliest.

Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl mit Wärmedämmung, Dachgeschoss mit Rigips-Verkleidung Eindeckung mit Dachziegel, Dachrinnen Fall und Dunstrohre Verwahrungen und Einfassungen sowie Dachgaubenaußenhaut aus Kupfer

Fenster: In allen Räumen Isolierverglasung im Wohnzimmer 3- fach Isolierverglasung; Rollläden, , im Wohnzimmer elektrisch, alle Jalousienkästen sind isoliert

Fensterbänke: innen: Naturstein geschliffen

Außen: Aluminium weiß lackiert

Elektroinstallation: Zähler Unterputzverteiler, automatische Sicherungen, Großflächenschalter, Decken- und Wandbrennstellen in allen Räumen, Schuko- Steckdosen, Leerrohre, für Telefon Antennenanschlüsse, Kabelanschluss für Internet und Fernsehen

Heizung: Gastherme Zentralheizung. Gastherme Zentralheizung. Die Zentralheizung wurde 2014 von Öl auf Gas umgestellt, wurde laufend gewartet, Wartungsverträge liegen vor.

Holzofen im Wohnzimmer

Wohnflächenberechnung: es liegt eine aktuelle Wohnflächenberechnung durch einen Sachverständigen vor

## **Lage**

Unverbaubare Hanglage an Wald/Ortsrand mit Waldblick im Sommer/Herbst, im Winter Blick über Herrsching zum Ammersee

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 54,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Kaminofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Veranda



Veranda

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Ost Terrasse



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zufahrt



# Exposé - Galerie



Blick zum Pilsensee



Blick über Herrsching



# Exposé - Galerie

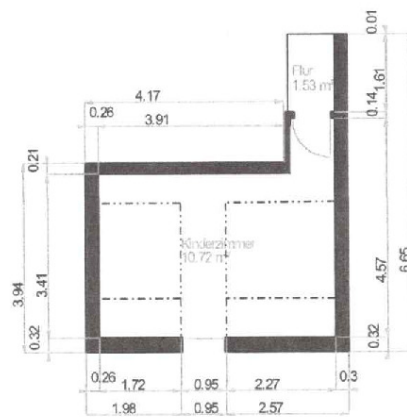


# Exposé - Galerie



Garage mit Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

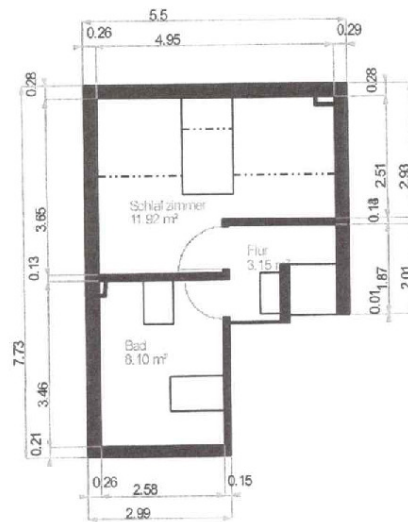


----- 1 m-Höhenlinie  
----- 2 m-Höhenlinie

Masse 1: 10m  
0 5 10 15 20m



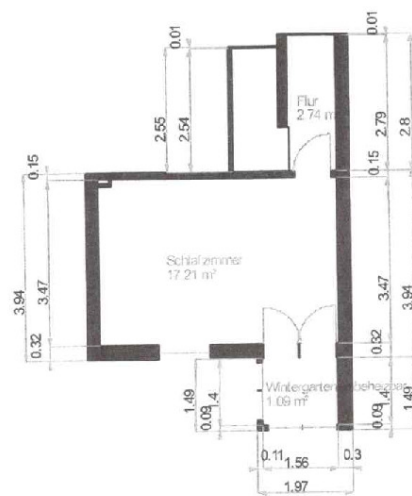
# Exposé - Grundrisse



..... 2 m Höhenlinie

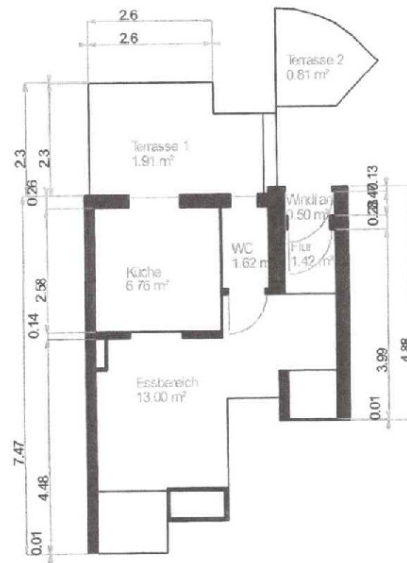
Maßstab 1:105  
00 05 10 15 20m

# Exposé - Grundrisse

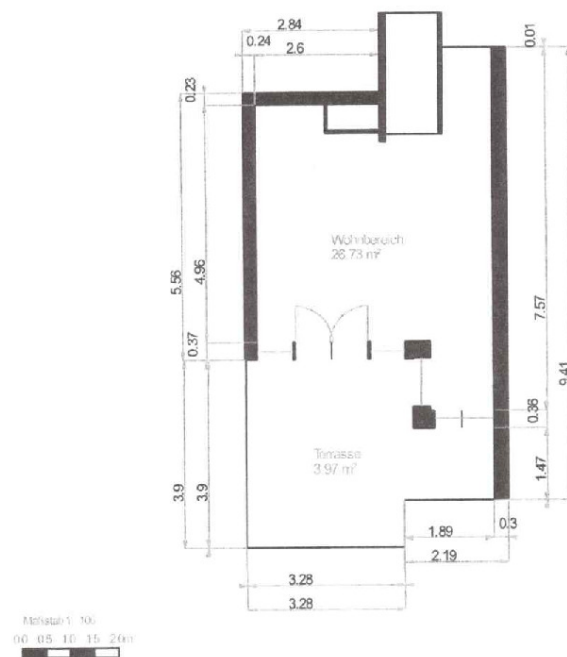


Maßstab 1:50  
0 0 5 10 15 20 m

# Exposé - Grundrisse

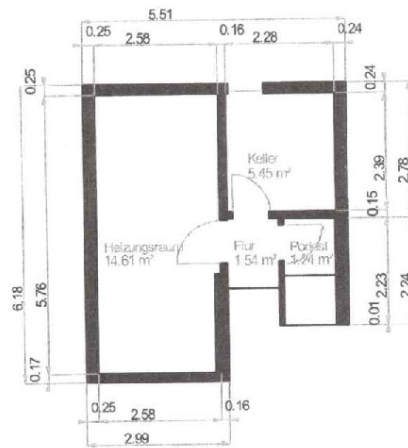


# Exposé - Grundrisse



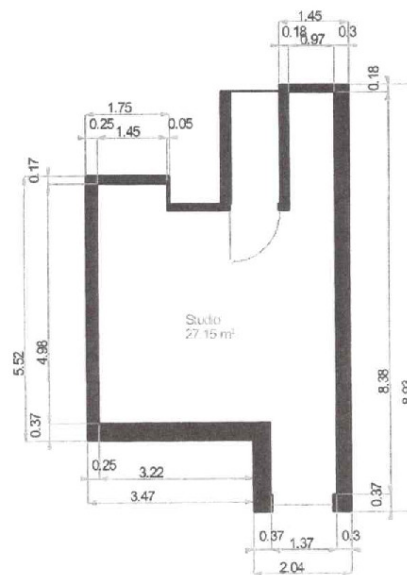


# Exposé - Grundrisse



Maßstab: 1:100  
0 0.5 1 1.5 2 (m)

# Exposé - Grundrisse



MASSKALE 1:500  
0 0.5 1 1.5 2m

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

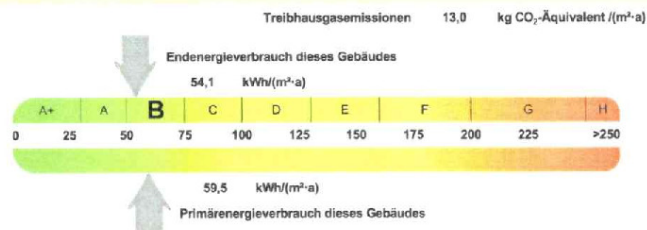
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005608949

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

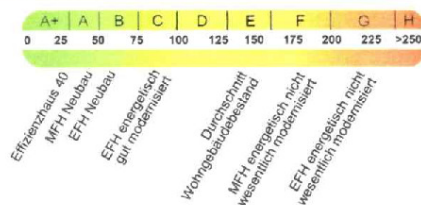
54,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
| 01.01.2022 | 31.12.2024 | Erdgas E                   | 1,10                          | 33946                          | 15552                         | 18394                      | 1,08             |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 ( $A_{\text{w}}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kuhlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus