

Exposé

Doppelhaushälfte in Freyung

Ferienhaus Sternschnuppe - Ihr Rückzugsort im Luftkurort Freyung, Tor zum Nationalpark



Objekt-Nr. OM-410021

Doppelhaushälfte

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Anita Stockinger

Winterbergerstr. 44
94078 Freyung
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	327,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Ferienhaus "Sternschnuppe" präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2021 in einem hervorragenden Zustand. Es wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und verbindet traditionellen Wohlfühlcharme mit hochwertiger Ausstattung. Das Ferienhaus wird stilvoll und komplett möbliert übergeben - ready to use, ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

(SPLIT-LEVEL Bauweise - versetzte Wohnebenen)

Idyllisch gelegen im Luftkurort Freyung, Tor zum Nationalpark Bayerischer Wald. Hier treffen Ruhe, Natur und Komfort aufeinander - ideal für Familien, Paare oder Hundebesitzer.

Highlights der Sanierung

- Neue Pellet-Heizanlage in 2021 - effizient & umweltfreundlich
- hochwertige Fenster - hervorragender Wärmeschutz
- neue Böden
- modernisierte Innenräume

Ausstattung

- voll ausgestattete Wohnküche
- gemütlicher Wohnbereich mit Einzelleuerstätte
- Infrarotkabine
- beheizter Whirlpool
- Beheizter Aussenpool
- Terrasse
- Eingezäunter pflegleichter Garten
- Carport und Stellplatz

Ausstattung

Tolle Ferienhauslage - hohe Nachfrage im Bayerischen Wald

Optimale Auslastung durch ganzjährige Freizeitmöglichkeiten

Attraktives Renditepotential - Buchungen für 2026 liegen vor

Ruhiges Umfeld, familien- und hundefreundlich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ihre Ansprechpartnerin:

Anita Stockinger

Telefon: 01703056118

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lage

Ruhig und dennoch zentral im Luftkurort Freyung

Direkter Zugang zu Wanderwegen und Naturerlebnissen

Dreiländereck Deutschland - Tschechien - Österreich Nationalparknähe Perfekt für Outdoor-Aktivitäten und Erholung

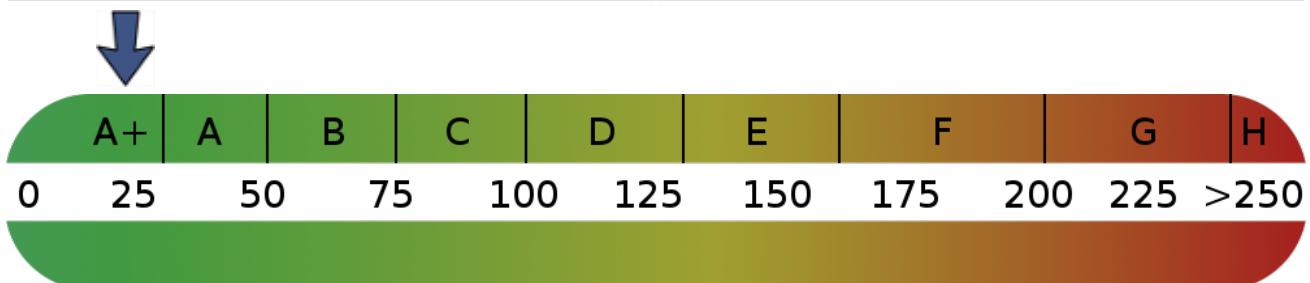
Restaurants und Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



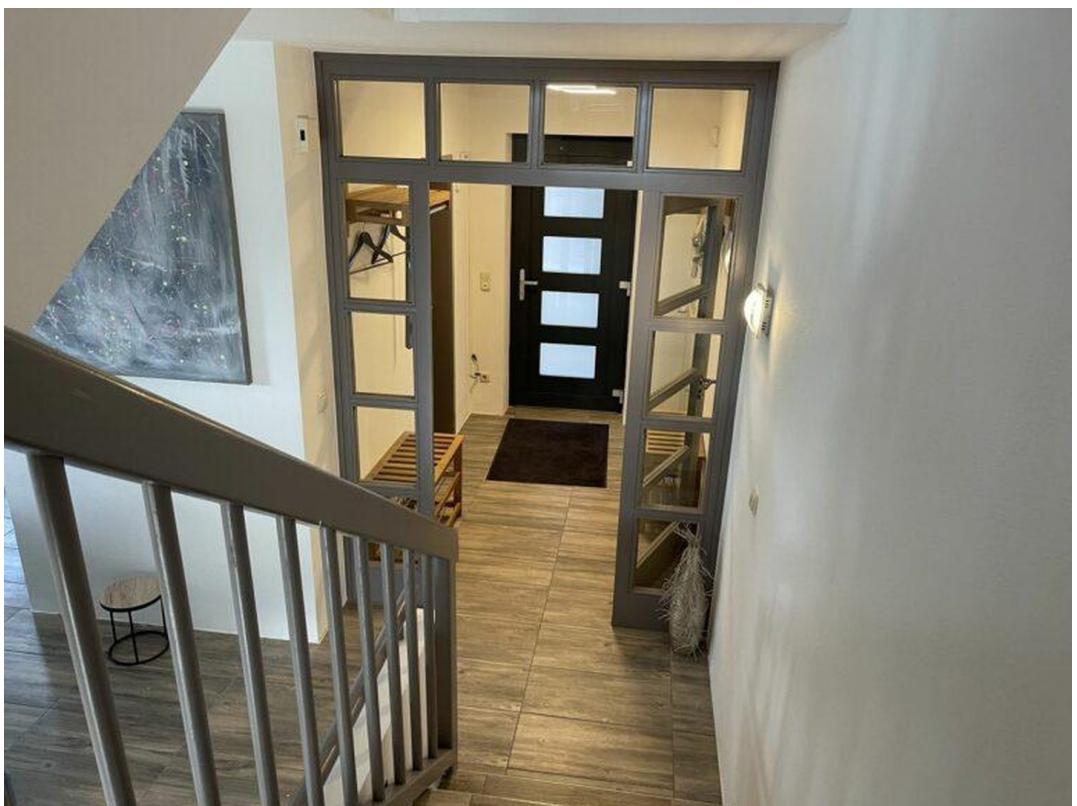
Exposé - Galerie



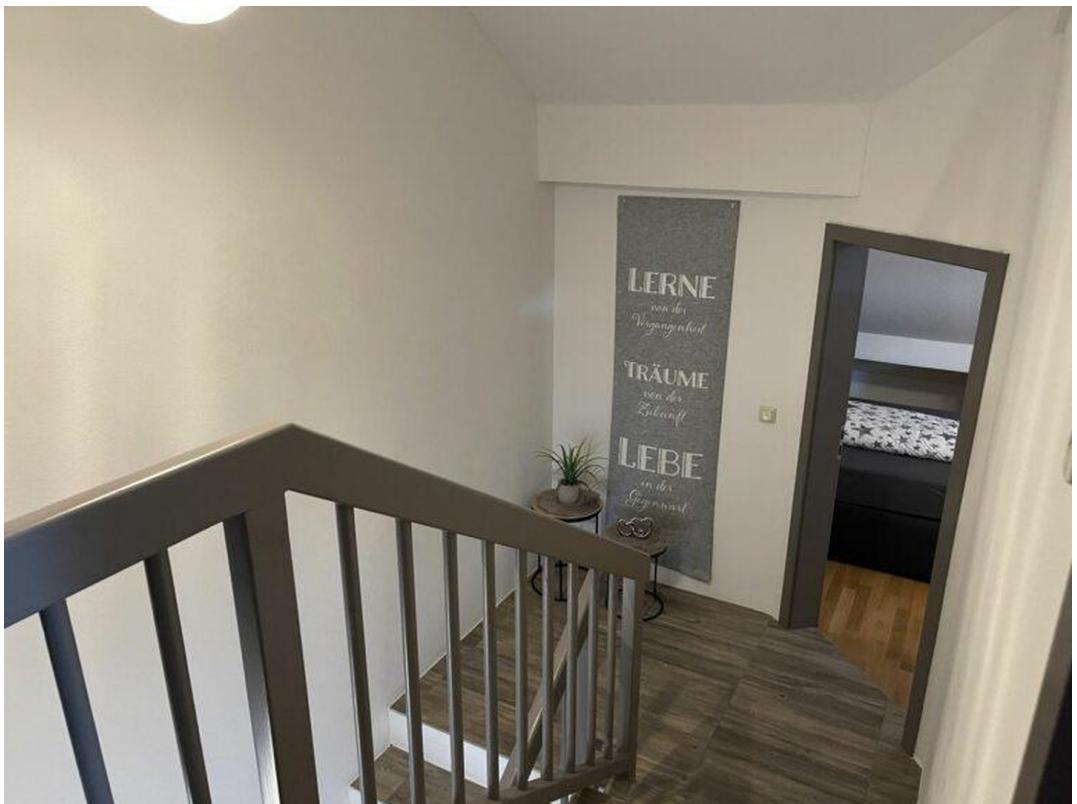
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



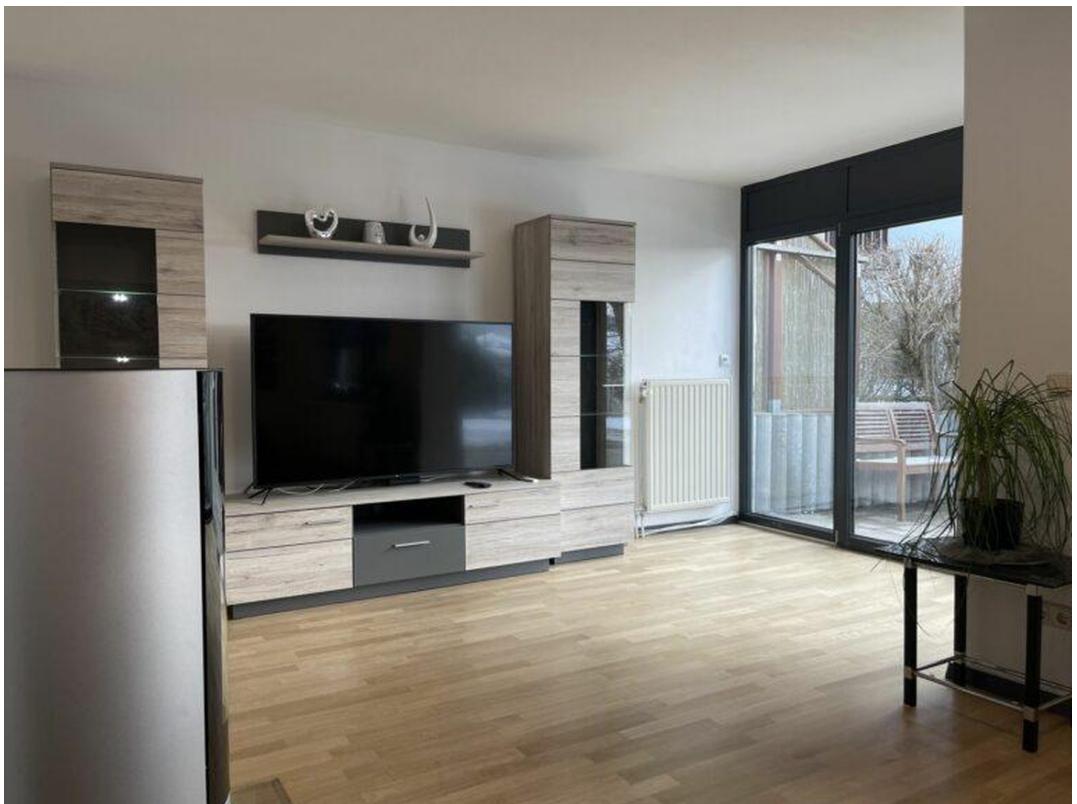
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



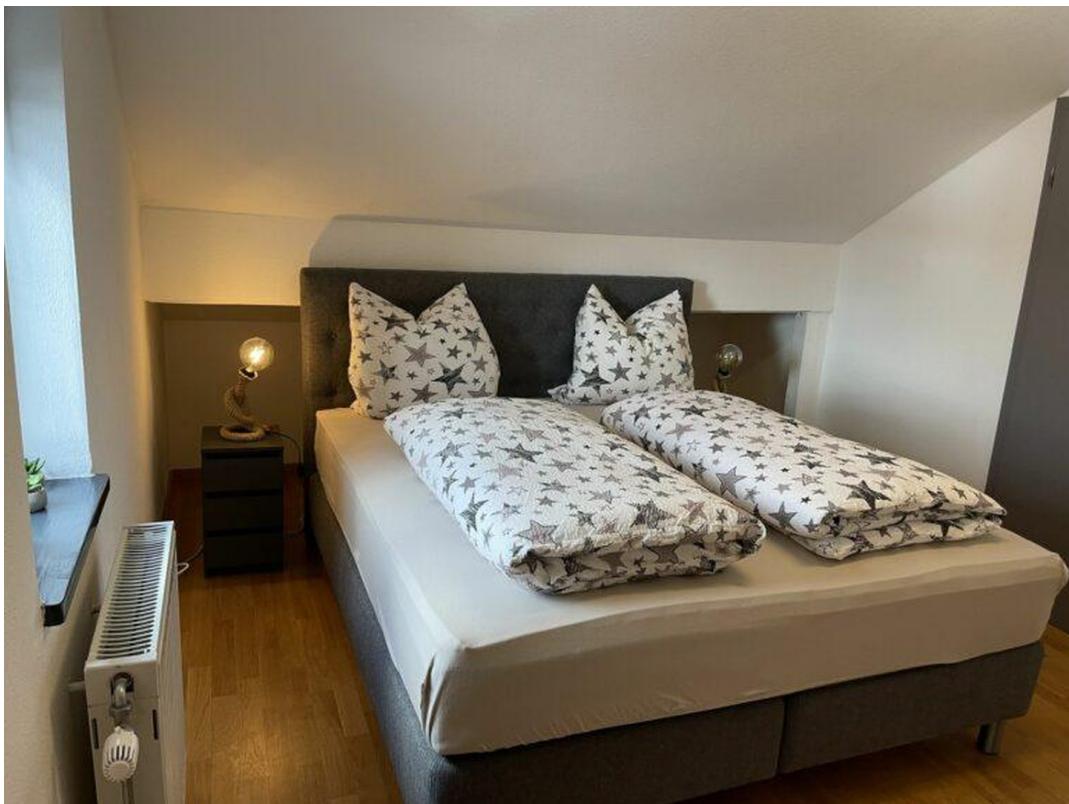
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2020

Gültig bis: 30.06.2031 Registriernummer: BY-2021-003775361

Gebäude

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus	
Adresse:	Walterstraße 69 - 44 94078 Freising	
Gebäudetitel:	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude:	1988	
Max. Jahr Wärmeversorger:	1968	
Anzahl der Wohnungen:	1	
Gebäudeeigentümer (A ₁)	378 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Weisestützliche Energieträger für Heizung:	Heizöl EL <input checked="" type="checkbox"/>	
Weisestützliche Energieträger für Warmwasser:	Heizöl EL <input checked="" type="checkbox"/>	
Erneuerbare Energien:	Art: Biomasse	Verwendung: Heizen
Art der Lüftung:	<input checked="" type="checkbox"/> Fensteraufzug	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmetauscher
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmetauscher
Art der Kühlung:	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionserichtete Klimaanlagen:	Anzahl:	Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion:
Arbeits der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anforderung/Erwartung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen bestimmt werden. Es kann jedoch eine Tendenz bestehen, dass die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall von den Annahmen auch dem GEG, die also in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsermittlung). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenübertragung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Mieter Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Sebastian Dittmar
McMakler GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

McEnergieausweis

Ausstellungsdatum: 30.08.2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2021-003775361

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ -Äquivalent /m ² a)
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250	

Aufordernungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	
Ist-Wert: kWh/(m ² a)	Anforderungswert: kWh/(m ² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁ :	
Ist-Wert: W/(m ² ·K)	Anforderungswert: W/(m ² ·K)

Für Energiebedarfsermittlungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 4100-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 51 GEG (Modellgebauverfahren)
 Vereinfachungen nach § 55 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²a)

Vergleichswerte Endenergie²

A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Emissionsfaktor für Einfamilienhaus (EFH), Mehrfamilienhaus (MFH), Gewerbeimmobilien (GI), Dienstleistungsbau (DLB), Hochhausbau (HOB), Industriebau (IB), Verwaltungsbau (VB)
EFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus GI: Gewerbeimmobilien DLB: Dienstleistungsbau HOB: Hochhausbau IB: Industriebau VB: Verwaltungsbau

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Anteil der Deckungsarbeit:
	% %
	% %
	% %
Summe:	

Maßnahmen zur Einsparung⁴

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 % unterschieden. Anteil der Pflichterfüllung: %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

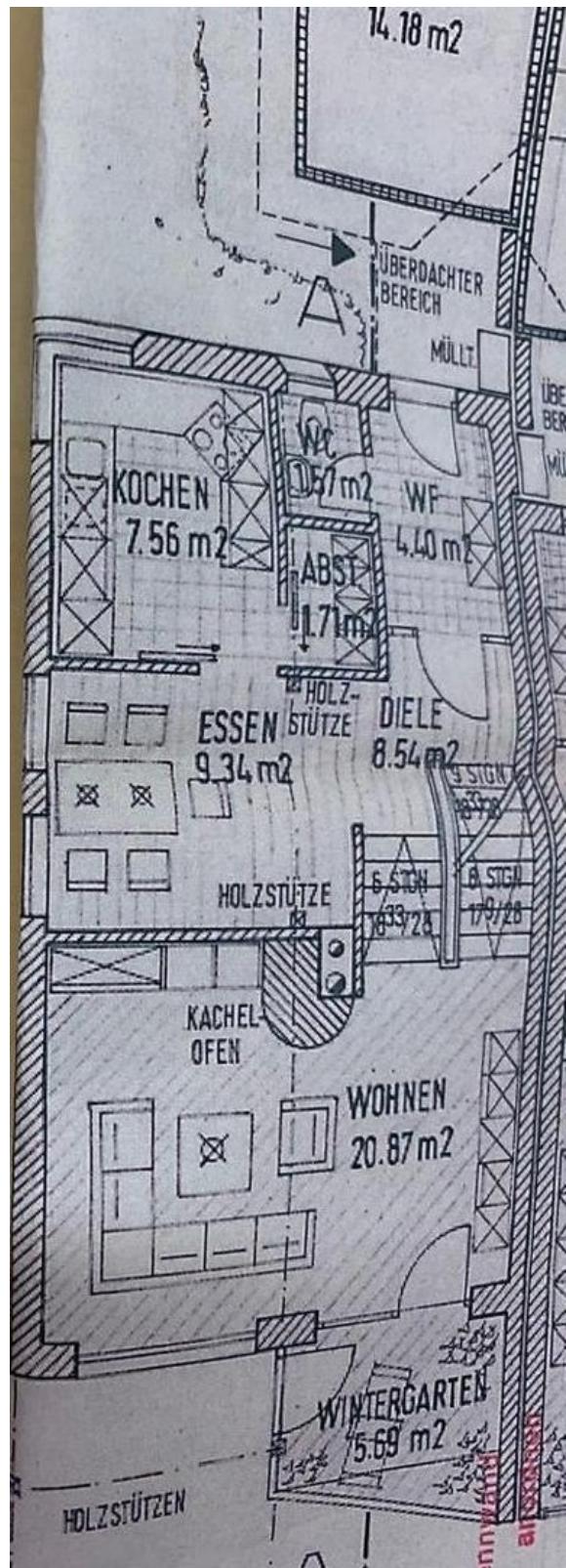
Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG erlaubt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierte Randbedingungen erfüllt werden, die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalen sind vergleichsweise Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Exposé - Galerie

<h1 style="text-align: center;">ENERGIEAUSWEIS</h1> <p style="text-align: center;">für Wohngebäude</p> <p>gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 06.2022</p>																															
Erfester Energieverbrauch des Gebäudes																															
Energieverbrauch																															
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienangez.]																															
Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Von</th> <th>Bis</th> <th>Energielager²</th> <th>Primärenergieverbrauch [kWh/a]</th> <th>Endenergieverbrauch [kWh/a]</th> <th>Anzahl Wohnungen</th> <th>Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2018</td> <td>31.12.2018</td> <td>Heizöl</td> <td>1,1</td> <td>25.356</td> <td>4.293</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>01.01.2018</td> <td>31.12.2019</td> <td>Heizöl</td> <td>1,1</td> <td>21.359</td> <td>3.944</td> <td>17.614</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>01.01.2020</td> <td>31.12.2020</td> <td>Heizöl</td> <td>1,1</td> <td>13.154</td> <td>2.367</td> <td>10.786</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>		Von	Bis	Energielager ²	Primärenergieverbrauch [kWh/a]	Endenergieverbrauch [kWh/a]	Anzahl Wohnungen	Klimafaktor	01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,1	25.356	4.293	0,93	01.01.2018	31.12.2019	Heizöl	1,1	21.359	3.944	17.614	0,95	01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	13.154	2.367	10.786	0,96
Von	Bis	Energielager ²	Primärenergieverbrauch [kWh/a]	Endenergieverbrauch [kWh/a]	Anzahl Wohnungen	Klimafaktor																									
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,1	25.356	4.293	0,93																									
01.01.2018	31.12.2019	Heizöl	1,1	21.359	3.944	17.614	0,95																								
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	13.154	2.367	10.786	0,96																								
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage																															
Vergleichswerte Endenergie ³																															
Erläuterungen zum Verfahren																															
<p>Das Verfahren zur Fertigstellung des Energieausweises ist durch das GEG gegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n}) 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.</p>																															

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

