

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 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	210,00 m²	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 Wohlgefühlcharme 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 Einzelfeuerstätte
- Infrarotkabine
- beheizter Whirlpool
- Beheizter Aussenpool
- Terasse
- Eingezäunter pflegeleichter 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



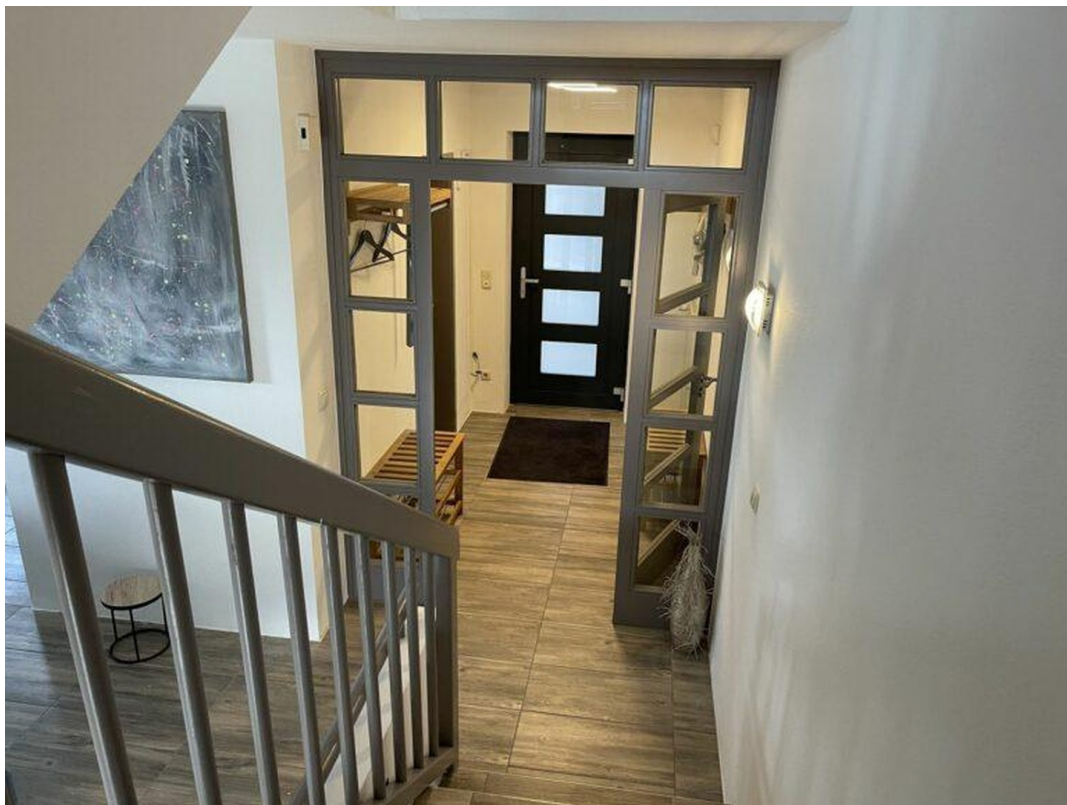
Exposé - Galerie



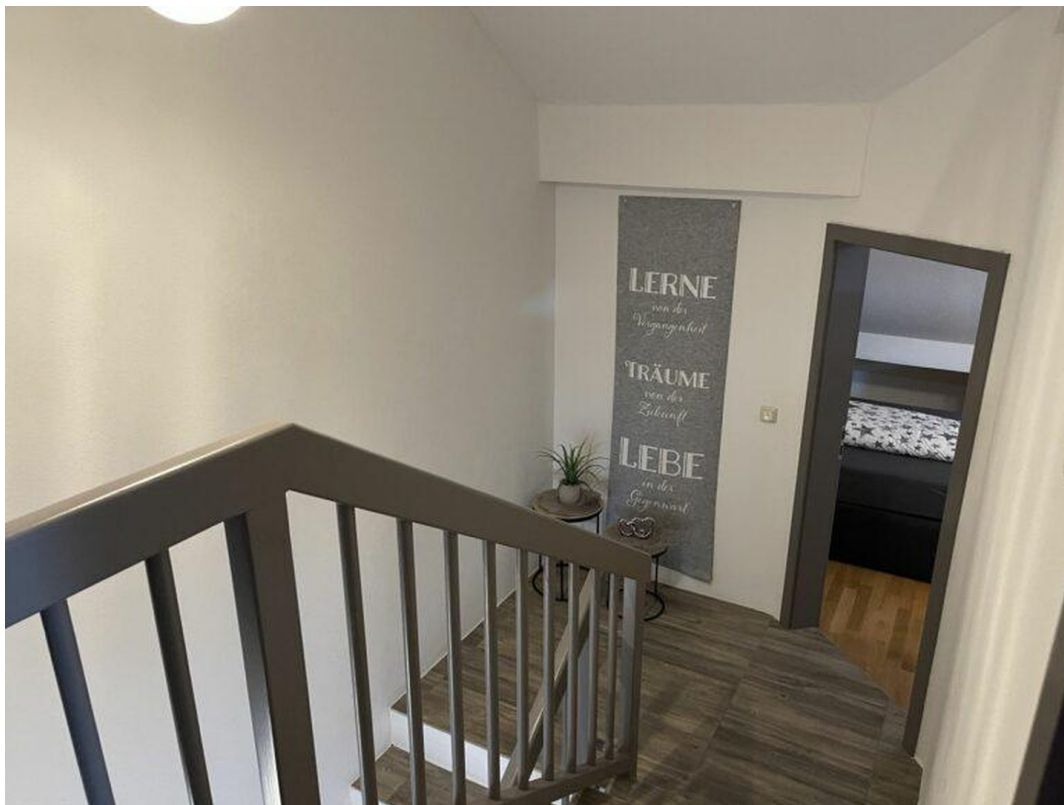
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



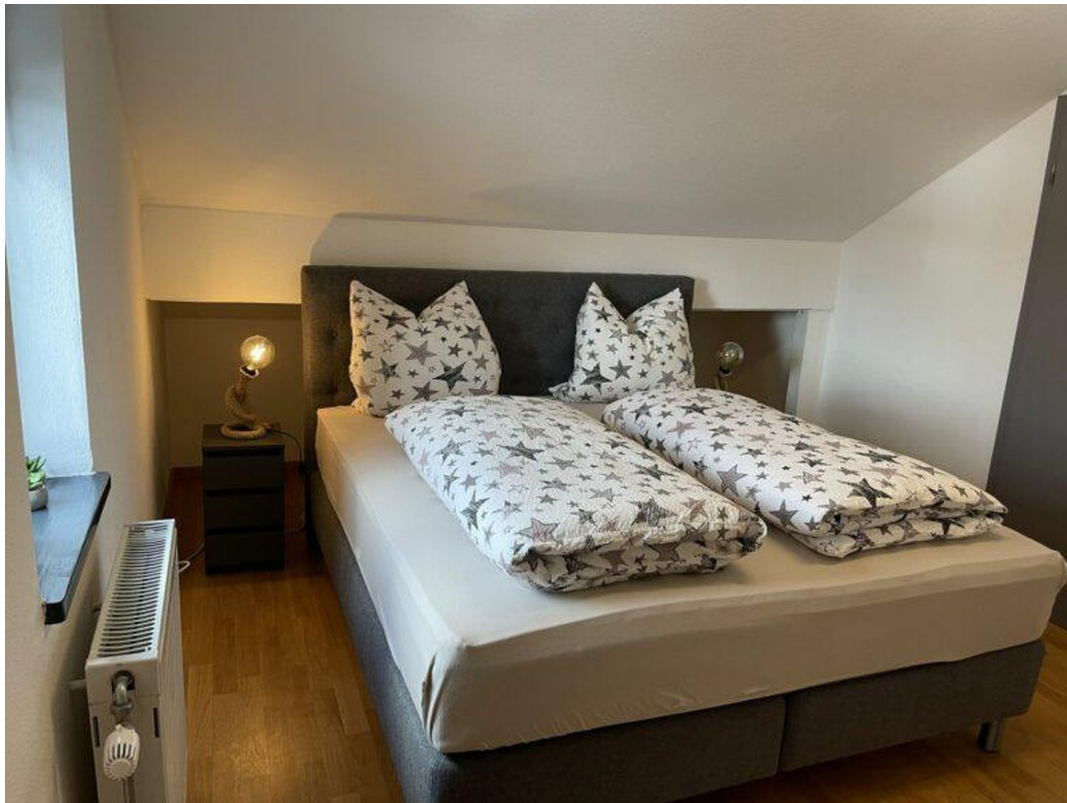
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



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

Gültig bis: 30.08.2031 Registriernummer: BY-2021-003775361 1

Gebäude
Gebäudetyp: Einfamilienhaus
Adresse: Weinberger Str. 44, 84078 Freising
Gebäudeart: Sanierung Gebäude
Baujahr Gebäude: 1989
Bisherige Wärmeerzeuger: 1989

Anzahl der Wohnungen: 1
Gebäudeheizfläche (A_h): 378 m² ☒ nach § 40 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl EL Heizöl EL

Erneuerbare Energien: Art: Biomasse Verwendung: Heizen

Art der Lüftung: ☒ Herostiftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: ☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom
☐ Geflügelte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlagen: ☐ Anmerk: ☐ Nachweise: ☐ Sonstiges (freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

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 oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). 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.
Datenhebung (Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beiliegend (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Sebastian Dittmar, MCMakler GmbH, Am Postbahnhof 17, 10243 Berlin
Unterschrift des Ausstellers:
Ausstellungsdatum: 30.08.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur in Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzufragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2021-003775361 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²·a)
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG:
Primärenergiebedarf: Ist-Wert (kWh/(m²·a)) Anforderungswert (kWh/(m²·a))
Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H_{tr}: Ist-Wert (W/(m²·K)) Anforderungswert (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
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	%	%
Windkraft	%	%
Wasserkraft	%	%
Geothermie	%	%
Sonstige	%	%

Summe: %

Maßnahmen zur Einsparung
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 § 10 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
A B C D E F G H I
Einfamilienhaus (1-2 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (3-4 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (5-6 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (7-8 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (9-10 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (11-12 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (13-14 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (15-16 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (17-18 Wohneinheiten)
Einfamilienhaus (19-20 Wohneinheiten)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erfahren die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 09.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2021-003775361 **3**

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen: 15,03 kg CO₂-Äquivalent (m²a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 48,5 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 83,3 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **48,5 kWh/(m²a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Heizung	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimasoll
21.01.2018	31.12.2018	Heizung	1,1	23.355	4.203	19.151	0,96	
01.01.2019	31.12.2019	Heizung	1,1	21.309	3.844	17.514	0,93	
01.01.2020	31.12.2020	Heizung	1,1	13.154	2.367	10.785	0,92	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²

Die modeltypisch 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 GEG vorgegeben. 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandserschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 09.2020

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer: BY-2021-003775361 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind: ☐ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	gezielte Einzelmaßnahmen	zusätzliche Kosten pro angestrebter Erreichung der Endenergie
1	Außenwand gg. A _n -Bereich	Dämmung der Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Beleuchtung	Beleuchtung durch LEDs oder Energiesparlampen ersetzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

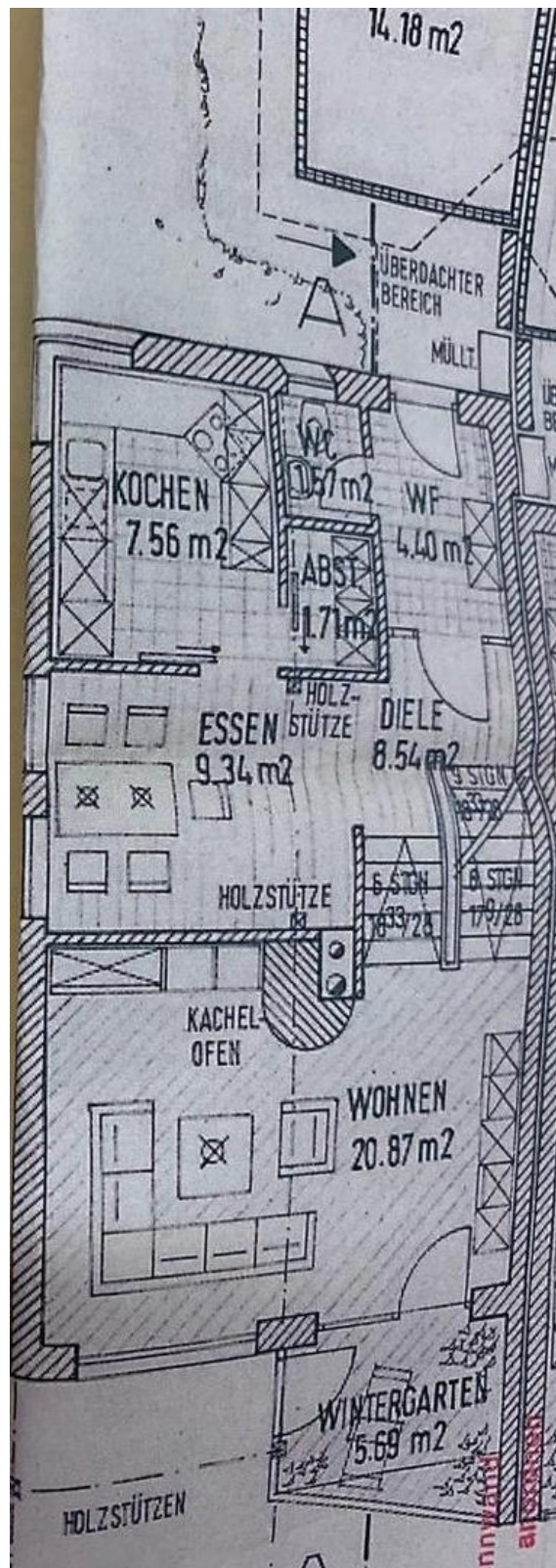
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaussere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <http://www.bbr-energieinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

