

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Freyung

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



Objekt-Nr. OM-410021

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita Stockinger

Winterbergerstr. 44  
94078 Freyung  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1988                  | Zustand      | Neuwertig      |
| Grundstücksfläche | 327,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5              |
| Etagen            | 4                     | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 7,00                  | Carports     | 1              |
| Wohnfläche        | 210,00 m <sup>2</sup> | 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 Wohlühlcharme 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:**

Terasse, 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 <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



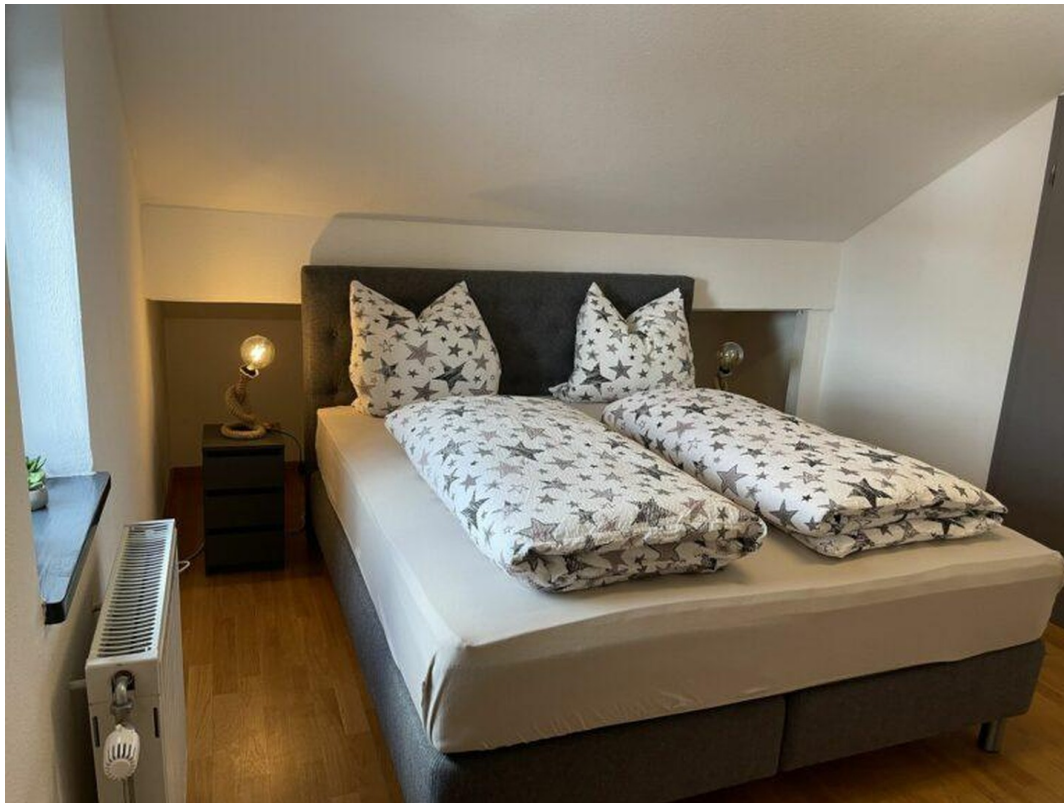
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



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

Gültig bis: 30.08.2021      Registriernummer: BY-2021-003775361

**Gebäude**

|   |  |   |
|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Einfamilienhaus  |   |
| Adresse   | Winkelberger Str. 44<br>84078 Freyung  |   |
| Gebäudeart <sup>1</sup>                               | Sondergebäude  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1989   |   |
| Bestmög. Wärmeerzeuger <sup>3</sup>                   | 1989   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 1  |   |
| Gebäudefläche (A <sub>1</sub> )                       | 378 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>4</sup>    | Heizöl EL  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>4</sup> | Heizöl EL  |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Biomasse  | Verwendung: Heizen  |
| Art der Lüftung <sup>5</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Herostilbildung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>5</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Geflügelte Kälte  | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>        | nein   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> 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 Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).

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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beiliegend (freiwillig Anbei).

**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 Dittmer  
McMakler GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

Unterschrift des Ausstellers  
McEnergieausweis

Ausstellungsdatum: 30.08.2021

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur in Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage 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

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen      kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert      kWh/(m<sup>2</sup>a)      Anforderungswert      kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche<sup>3</sup>  
Ist-Wert      W/(m<sup>2</sup>K)      Anforderungswert      W/(m<sup>2</sup>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 18589  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

|        |                |                             |
|--------|----------------|-----------------------------|
| Art:   | Deckungsanteil | Anteil der Pflichterfüllung |
|        | %              | %                           |
| Summe: | %              | %                           |

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

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: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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<sup>4</sup>**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anteil der Pflichterfüllung

Erfüllungsgrad  
A B C D E F G I M  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad  
Erfüllungsgrad

**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 erfordern die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß dem § 55 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 09.08.2020

Registrierungsnummer: BY-2021-003775361 3

---

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen: 15,03 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 48,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 83,3 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **48,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energetische <sup>1</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klimafaktor |
|------------|------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von        | bis        |                           |                     |                        |                         |                      |             |
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Heizung                   |                     |                        |                         |                      |             |
| 01.01.2019 | 31.12.2019 | Heizung                   | 1,1                 | 23.355                 | 4.203                   | 19.151               | 0,96        |
| 01.01.2020 | 31.12.2020 | Heizung                   | 1,1                 | 21.309                 | 3.844                   | 17.514               | 0,93        |
| 01.01.2020 | 31.12.2020 | Heizung                   | 1,1                 | 13.184                 | 2.387                   | 10.795               | 0,92        |

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

Die nachfolgend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Holzpellets 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandserschläge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

---

### 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<sub>n</sub>) 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.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß dem § 55 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 09.08.2020

Registrierungsnummer: BY-2021-003775361 4

---

### Empfehlungen des Ausstellers

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| No. | Bau- oder Anlagenteile      | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten           | empfohlen<br>in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | empfohlen<br>in Zusammenhang mit kleinerer Modernisierung | Empfehlung (Angabe):<br>geschätzte Kosten pro m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche<br>pro eingesparter kWh Endenergie |
|-----|-----------------------------|--|--|---|---|
| 1   | Außenelemente gg. Außenluft | 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"/>                                  |   |

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.

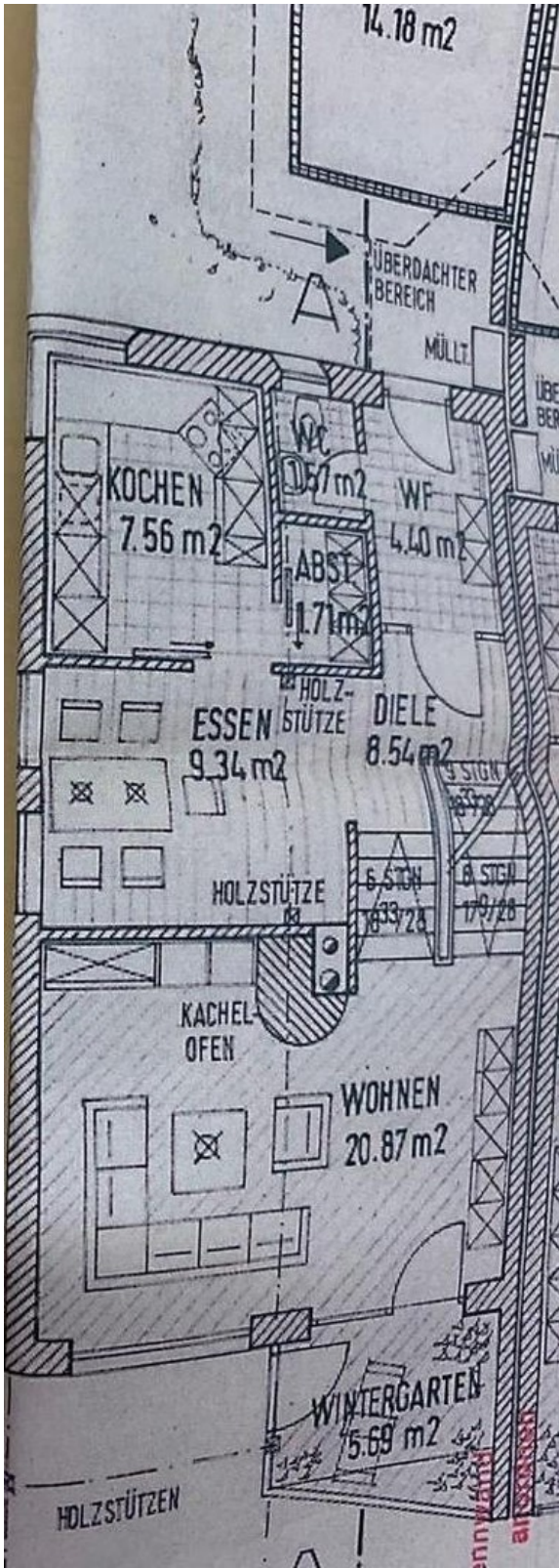
Genaussere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <http://www.bber-energieinsparung.de>

---

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

