

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlshuld

**ETW mit grossen Garten und Pool-wie im eig. Haus**



Objekt-Nr. OM-416988

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **608.000 €**

86668 Karlshuld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuschwetzingen-Karlshuld, wohnen wie im eigenen Haus. Schöne moderne, gut geschnittene, wertige EG Eigentumswohnung, grosser eig. Garten, gr. Pool, Kamin, Holzofen, 5 Zimmer, grosses Bad, Marmordusche, Wanne, Gäste WC, 150 qm reine Wohnfläche, eigene Doppelgarage mit Wohnungszugang, Wintergarten, kompl. Markeneinbauküche, Granit Apl, mit extra Kochstübl/Esszimmer mit Granitkücheninsel. Große Kellerräume mit eig. Zugang, freiwerdend n.Vb. zu verkaufen. Bitte keine Makler. Energieausweis vorhanden, Gundrisse können gern gesendet werden

## Ausstattung

Im großen Garten befindet sich ein Kunststoffschuppen und ein kleinerer Schuppen für das Poolequipment für den neu überdachten und erneuerten 8,4 x 4,4 m Pool. Die grosse Garage verfügt über ein elektronisches Tor und ist auch über die Wohnung erreichbar, praktisch für den Einkauf. Von der Garage kommt man auch in den Garten und von der dortigen Aussentreppe in den eig. Keller. Ein weiterer Zugang besteht über den Hausaufgang, dort ist auch ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum, ein genutzter Anschluss befindet sich aber im kleinen HWR/Speis in der Wohnung.

In der Wohnung haben alle Fenster und Terrassentüren Jalousien und verfügen über massgenauen Insektenbeschutz, auch im Keller. Dieser besteht aus 3 grossen Räumen mit 1 x Kaminanschluss, praktisch bei evtl

Nutzung zBsp. als Werkstatt. Draußen ist eine sehr grosse Terrasse ca. 38 qm, belegt mit Naturstein. Geheizt wird die Wohnung über Infrarotdeckenheizung, wie angenehme sanfte Sonnenwärme, immer temperierte Böden. Zusätzlich über einen Kamin im sehr grossen Wohnzimmer (54 qm), in der gemütlichen, mit roten Marmor belegten, separaten Kaminecke. Dadurch hat die grosse Wohnung einen geringen Heizungsbedarf an Strom zum Niedrigtarif bei zusätzlich ca 2,5 Cbm Holzbriketts. Ein weiterer Kaminofen befindet sich im hinteren Flur. Die Holzlagerung in der Garage ist überaus praktisch...trockenes Holz und ein kurzer trockener Weg von der Garage in die Wohnung.

Die Küche ist komplett mit einer Markenküche von Nobilia möbliert, kompl. mit allen Geräten und Arbeitsplatten aus Granit. Ein weiterer Raum neben der Küche beinhaltet eine kleine Frühstücks- oder Kochküche mit Inseltisch aus Granit.

Das Badezimmer hat eine grosse Waschbeckenplatte aus "Rainforest" Marmor, der auch die Wände der grossen begehbar Dusche ziert. Eine grosse geräumige Diele mit Flur zu den privaten Räumen, 2 grosse Schlafzimmer und ein als Büro genutztes Zimmer, runden diesen Teil der Wohnung ab.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Die beiden anderen Parteien bewohnen das gesamte Dachgeschoss, so dass die EG Whng völlig separat ist. (Die Wohnung hat 501/1000 Anteile am Gesamtobjekt somit prozentual die Mehrheit) Schon durch die Lage der Wohnung und Garage, sie ist auch durch die Garage und nicht nur durch den Hauseingang betretbar, ist die Wohnung separat und bietet das Feeling eines Einfamilienhauses. Seit Bezug 2016 wurde die Wohnung umfassend modernisiert Küche, Bad, Gäste WC kompl. neu, alle Fussböden und teilweise Decken durch Heizungserneuerung. Einbau 3 fach verglaster Terrassenschiebeelemente, Anbau Wintergarten, Pool, Kamin, Heizofen, Schuppen, flache einschienige Schiebehalle, Gartenanlage u.a.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 3 Parteienhaus in einer gewachsenen Wohngegend, geprägt von Ein-Zweifamilienhäusern in einer verkehrsberuhigten Straße mit viel Platz, auch

für Kinderspiele. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in ein paar Minuten erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergarten. Karlshuld, die Metropole des Donaumoos, hat 4 Lebensmittelmärkte, 2 Tankstellen, Bäcker, Blumenladen, Getränkemarkt, Poststelle, Friseur, Kfz Waschplatz und so ziemlich alle Gewerke von Holz über Metall, 2 Baumärkte, ein gallisches Dorf (:-))

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



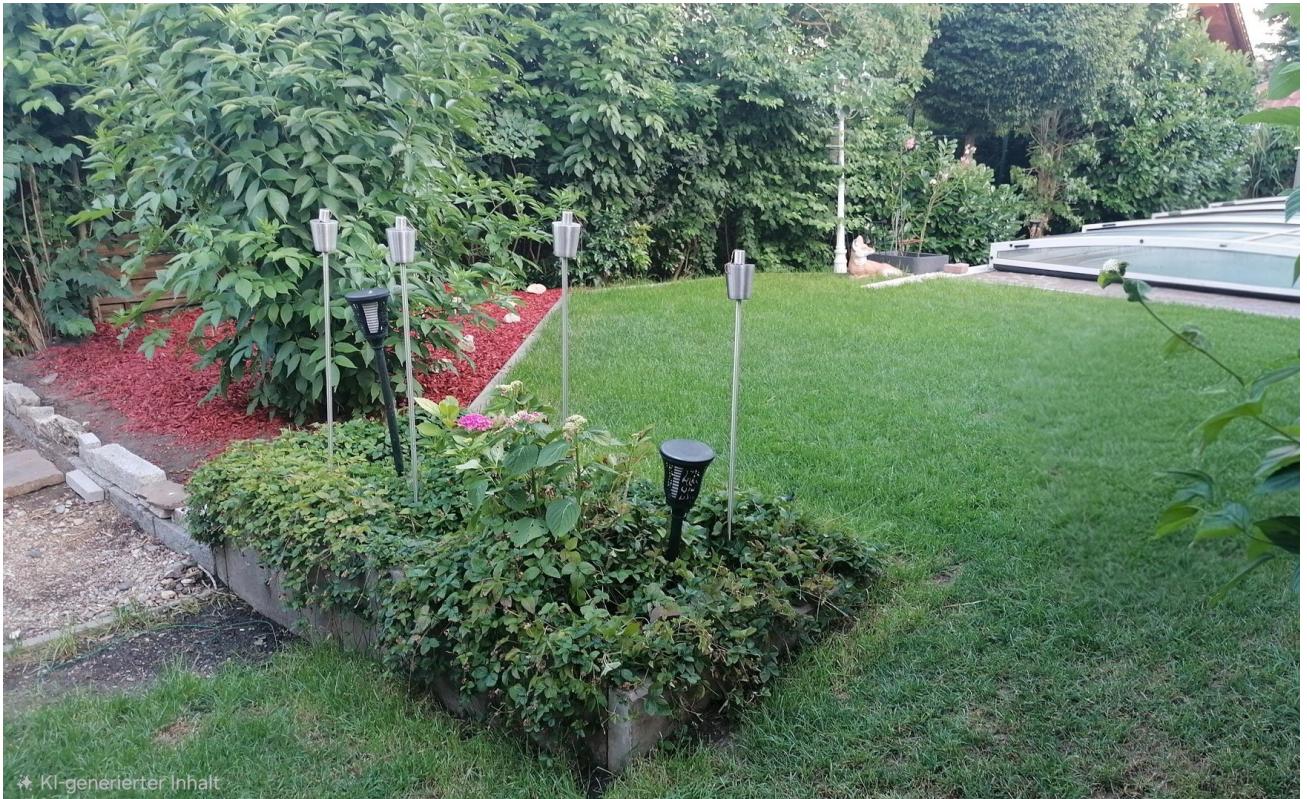
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



• KI-generierter Inhalt



• KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



• KI-generierter Inhalt



• KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



❖ KI-generierter Inhalt



❖ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2026-006151573 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen	48,6	kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent /m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	142,7	kWh/(m <sup>2</sup> a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	163,2	kWh/(m <sup>2</sup> a)

Anforderungen gemäß GEG 2

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

Energetische Qualität der Gebäudenhülle H 1  
Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 142,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien?  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 In Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis h GEG:

- Haushaltswärme (Wärmenetze (§ 71b))
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromheizung (§ 71d)
- Sonnenwärmespeicher (§ 71e)
- Heizungswärme aus Biomasse oder Wasserstoff/-derivaten (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Sonnthermische Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärme- oder Einzelanlage: %	Anteil EE 1 m² Nutzfläche der Einzelanlage: %	Anteil EE 1 m² Nutzfläche aller Anlagen: %
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
Summe 1:	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:  
Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE 1:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE 1: %
	%
	%
	%
Summe 2:	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie 4**

Erfolgsmaßstab	A+	A	B	C	D	E	F	G	I		
Effektivnutzungsgrad	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
EFH-Neubau											
EFH-Modernisierung											
Wohneigentumswohnung											
Mietwohnung/Mietwohnung											
EFH-Mietwohnung/Mietwohnung											
Wohngebäude/Mietgebäude											

**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 erlauben die im GEG genannten Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.