

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 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	90,00 m²	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, Grundrisse 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 Insektenschutz, 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 "Rainforrest" Marmor, der auch die Wände der grossen begehbaren 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-Zweifamilienhäuser 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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



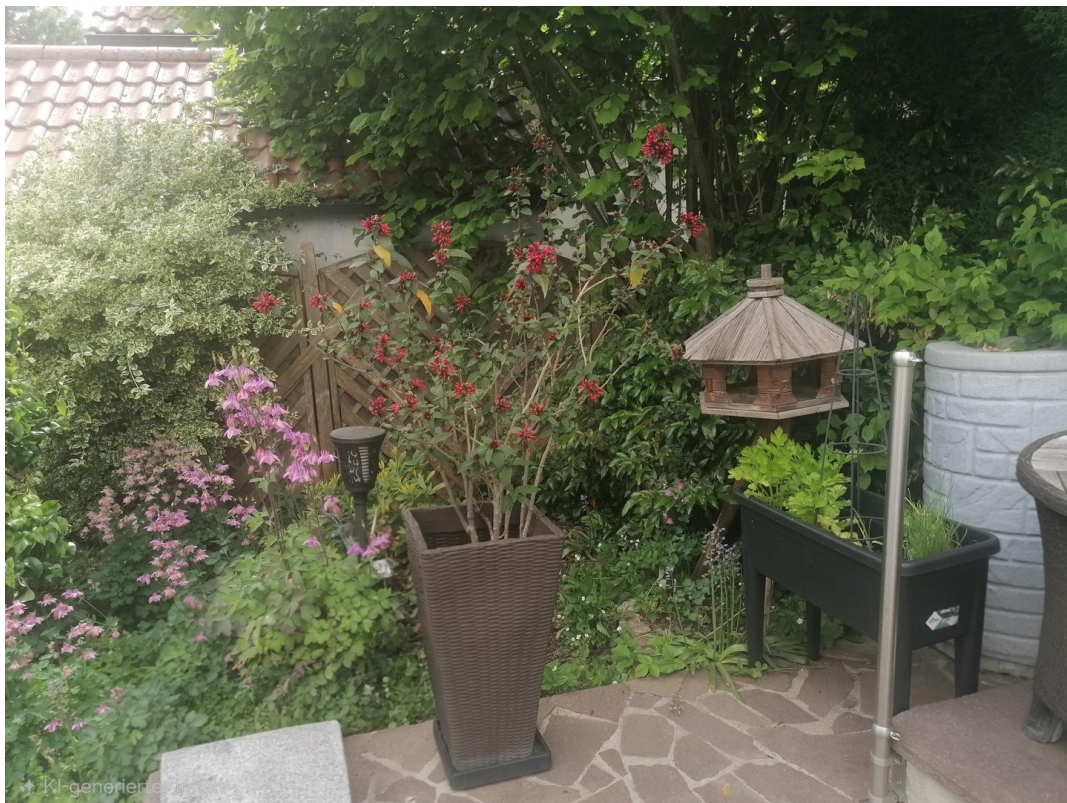
Exposé - Galerie



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. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-00615193

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 48,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
142,7 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
						225		>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
163,2 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

142,7 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:¹ ☒ 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 b bis h GEG³

- ☐ Wassergeberlasten (Wärmeertrag) (§ 71e)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromeinsparung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71f)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/⁴derivate (§ 71f)(g)
- ☐ Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-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 EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :
%	%	%
%	%	%
Summe ⁶ :	%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt;

Art der erneuerbaren Energie:

Anteil EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁵ an der gesamten Wärmebereitstellung ⁶ :
%	%	%
%	%	%
Summe ⁶ :	%	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
						225		>250

- Erfüllungszone 1
- Erfüllungszone 2
- Erfüllungszone 3
- Erfüllungszone 4
- Erfüllungszone 5
- Erfüllungszone 6
- Erfüllungszone 7
- Erfüllungszone 8
- Erfüllungszone 9
- Erfüllungszone 10
- Erfüllungszone 11
- Erfüllungszone 12
- Erfüllungszone 13
- Erfüllungszone 14
- Erfüllungszone 15
- Erfüllungszone 16
- Erfüllungszone 17
- Erfüllungszone 18
- Erfüllungszone 19
- Erfüllungszone 20
- Erfüllungszone 21
- Erfüllungszone 22
- Erfüllungszone 23
- Erfüllungszone 24
- Erfüllungszone 25
- Erfüllungszone 26
- Erfüllungszone 27
- Erfüllungszone 28
- Erfüllungszone 29
- Erfüllungszone 30
- Erfüllungszone 31
- Erfüllungszone 32
- Erfüllungszone 33
- Erfüllungszone 34
- Erfüllungszone 35
- Erfüllungszone 36
- Erfüllungszone 37
- Erfüllungszone 38
- Erfüllungszone 39
- Erfüllungszone 40
- Erfüllungszone 41
- Erfüllungszone 42
- Erfüllungszone 43
- Erfüllungszone 44
- Erfüllungszone 45
- Erfüllungszone 46
- Erfüllungszone 47
- Erfüllungszone 48
- Erfüllungszone 49
- Erfüllungszone 50
- Erfüllungszone 51
- Erfüllungszone 52
- Erfüllungszone 53
- Erfüllungszone 54
- Erfüllungszone 55
- Erfüllungszone 56
- Erfüllungszone 57
- Erfüllungszone 58
- Erfüllungszone 59
- Erfüllungszone 60
- Erfüllungszone 61
- Erfüllungszone 62
- Erfüllungszone 63
- Erfüllungszone 64
- Erfüllungszone 65
- Erfüllungszone 66
- Erfüllungszone 67
- Erfüllungszone 68
- Erfüllungszone 69
- Erfüllungszone 70
- Erfüllungszone 71
- Erfüllungszone 72
- Erfüllungszone 73
- Erfüllungszone 74
- Erfüllungszone 75
- Erfüllungszone 76
- Erfüllungszone 77
- Erfüllungszone 78
- Erfüllungszone 79
- Erfüllungszone 80
- Erfüllungszone 81
- Erfüllungszone 82
- Erfüllungszone 83
- Erfüllungszone 84
- Erfüllungszone 85
- Erfüllungszone 86
- Erfüllungszone 87
- E