

Exposé

Einfamilienhaus in Buchhofen

Wohnen, Leben, Arbeiten im hellen gepflegtem Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-417894

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Hundsrucker

Lindacher Str. 5
94533 Buchhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.064,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	95,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses "Hanghaus" ist hell und einladend, gemütlich zu wohnen und den eigenen Bedürfnissen anzupassen:

Ob als Senioren mit Einliegerwohnung oder für eine Familie mit dem Wohnkeller als Büro oder Gewerbeeinheit zu nutzen.

Das weitläufige Grundstück mit Privatsphäre- teils uneinsehbar- ist zusätzlich grüner Wohnraum für Gartenträume: zum entspannen, die Grillparty oder für den Hobbygärtner.

Das Haus/Massivbau liegt in einer ruhigen gewachsenen Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern.

Erdgeschoß

Wohnräume auf einer Ebene, 15m² Süd/West-Terrasse

Bad, GästeWC, Küche, große Speisekammer, 6 weit. Zimmer (eines davon kann als weit. Wohnküche 18m² reaktiviert werden).

immer wieder teilrenoviert mit u.a. neuen 2fach verglasten Kunststoff- Fenstern (2017),

Parkettböden in 3 Schlafzimmern, Diele und Gang, teils neue Heizkörper..

Keller: Heizung und Tankraum (6700 ltr) mit Kellerlichtschacht -Ostseite/Hang.

2004 Sanierung Ölkessel Viessmann Vitola, neuer Speicher-Wassererwärmer und Umwälzpumpe. Regelmäßige Wartungen vom Heizungsbauer.

Die anderen 3 Kellerräume, der Hobbyraum und großer Waschraum/Bad mit Blick im den Garten. Mit evtl Terrassentüren Zugang zum Garten möglich.

Die große Garage (4,7m x 5m) ist im Haus integriert und hat direkten Zugang zum Keller und den Wohnräumen mit Treppe.

Holzgeräteschuppen 3 m x 4,60m, Höhe 2,40-2,80m, Dach transparente Kunststoffwellplatten für die Helligkeit.

Dachgeschoss begehbar, isoliert, nicht ausgebaut, Lagerraum. Dach 1999 neu eingedeckt, neue Kupfer-Kaminverkleidung.

Privatverkauf

gerne auch unter 0151/17329936

*wochentags am besten ab 17.00

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Buchhofen hat noch viele markante Bauernhöfe mit Ackerbau, eine lebendige Dorfgemeinschaft mit zahlreichen aktiven Vereinen, unterschiedlichster Altersstruktur, Angebote für Kinder, eine Tagespflege für Senioren, einen Kramerladen; Haltestellen für den BMW Bus.

Naturliebhaber sind in kurzer Zeit in Wald und Flur, und mit dem Rufbus in der Stadt.

Osterhofen, mit Schulen, Ärzten, Geschäften ist 7km entfernt, Plattling 12km mit Anbindung an A92 und A3. Markt Eichendorf 11km. Im nächsten Dorf-5km- ist eine Bäckerei, Metzger, Biohofladen.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	395,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



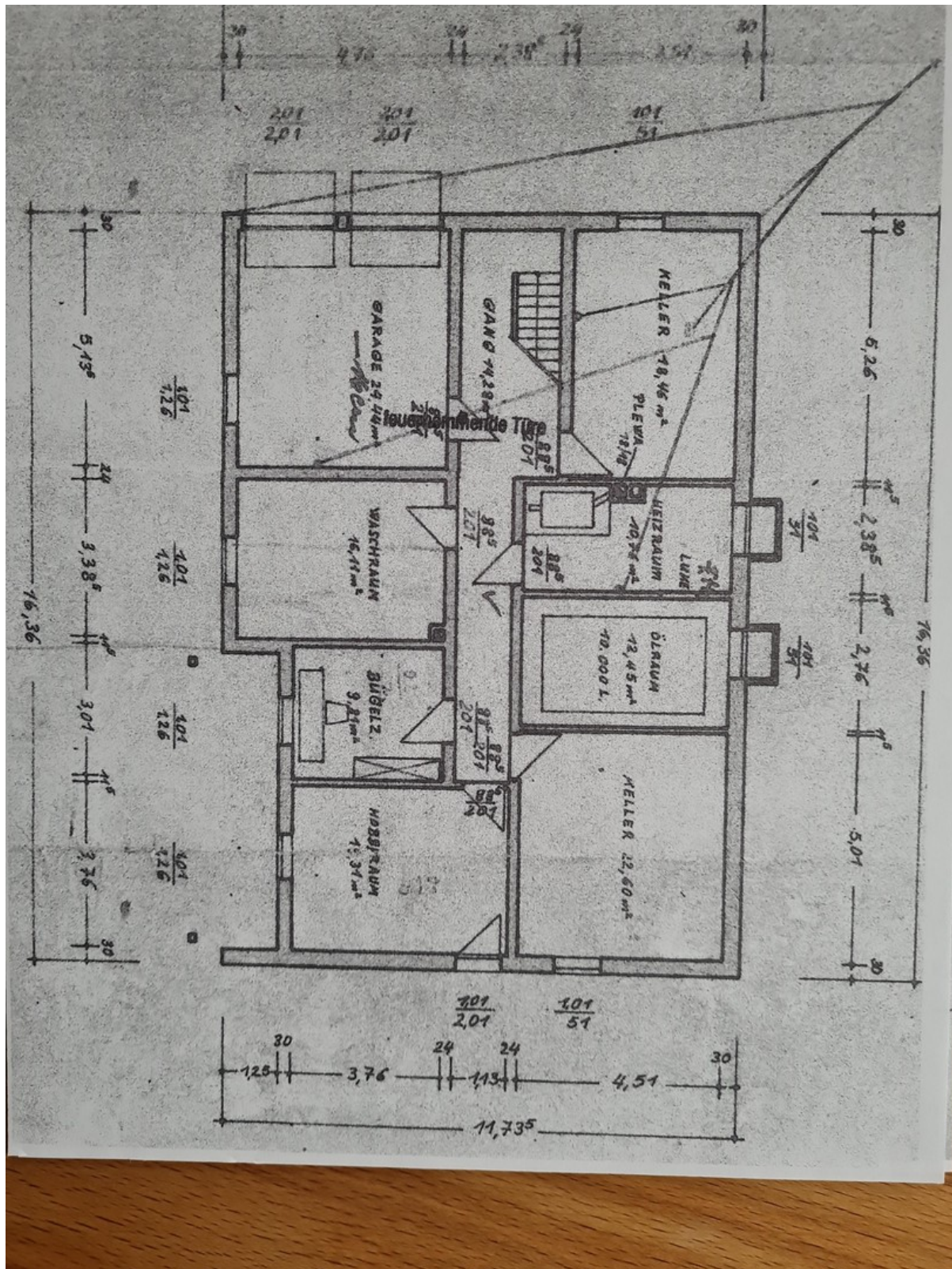
Exposé - Galerie



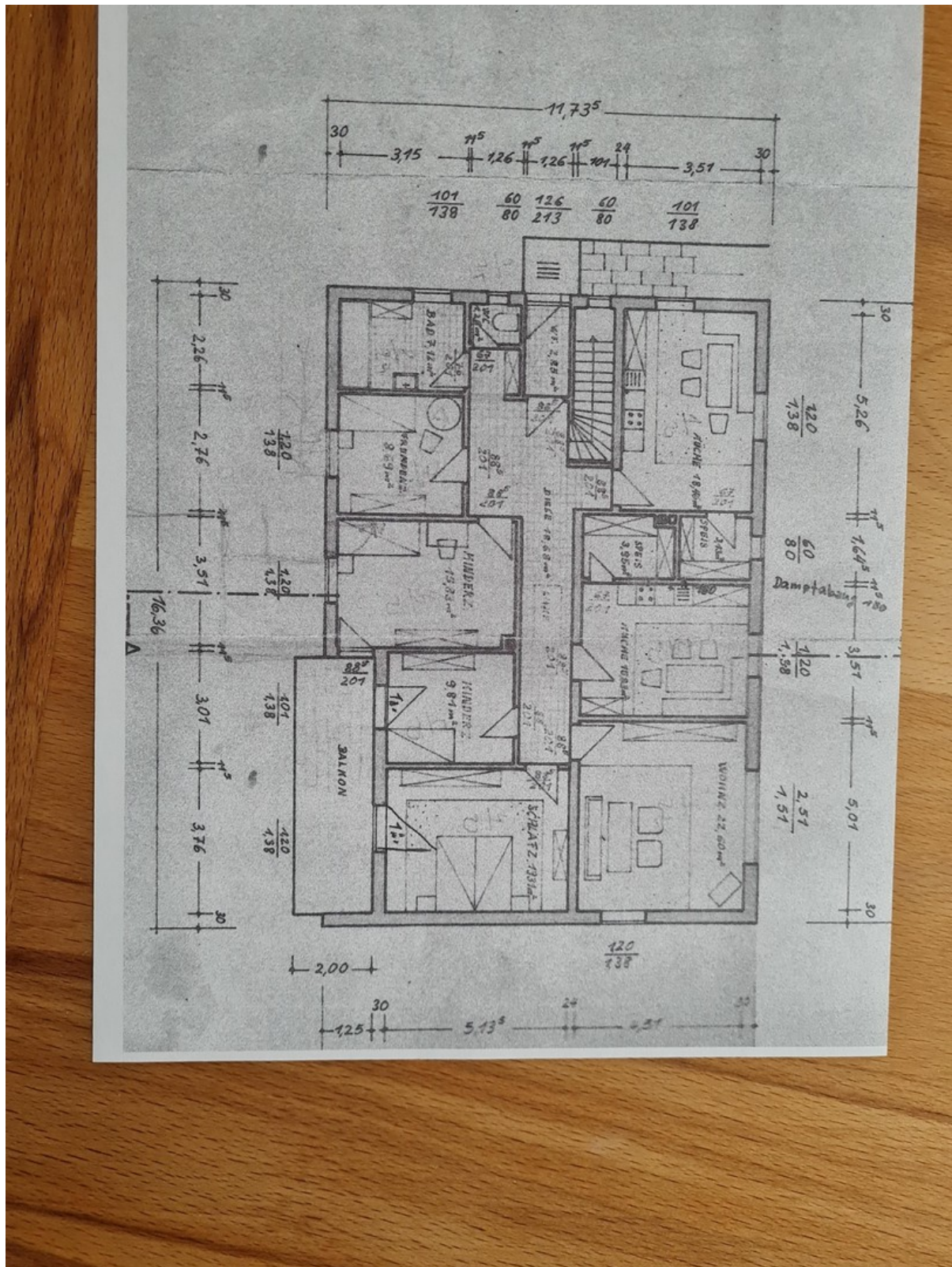
Keller Flur



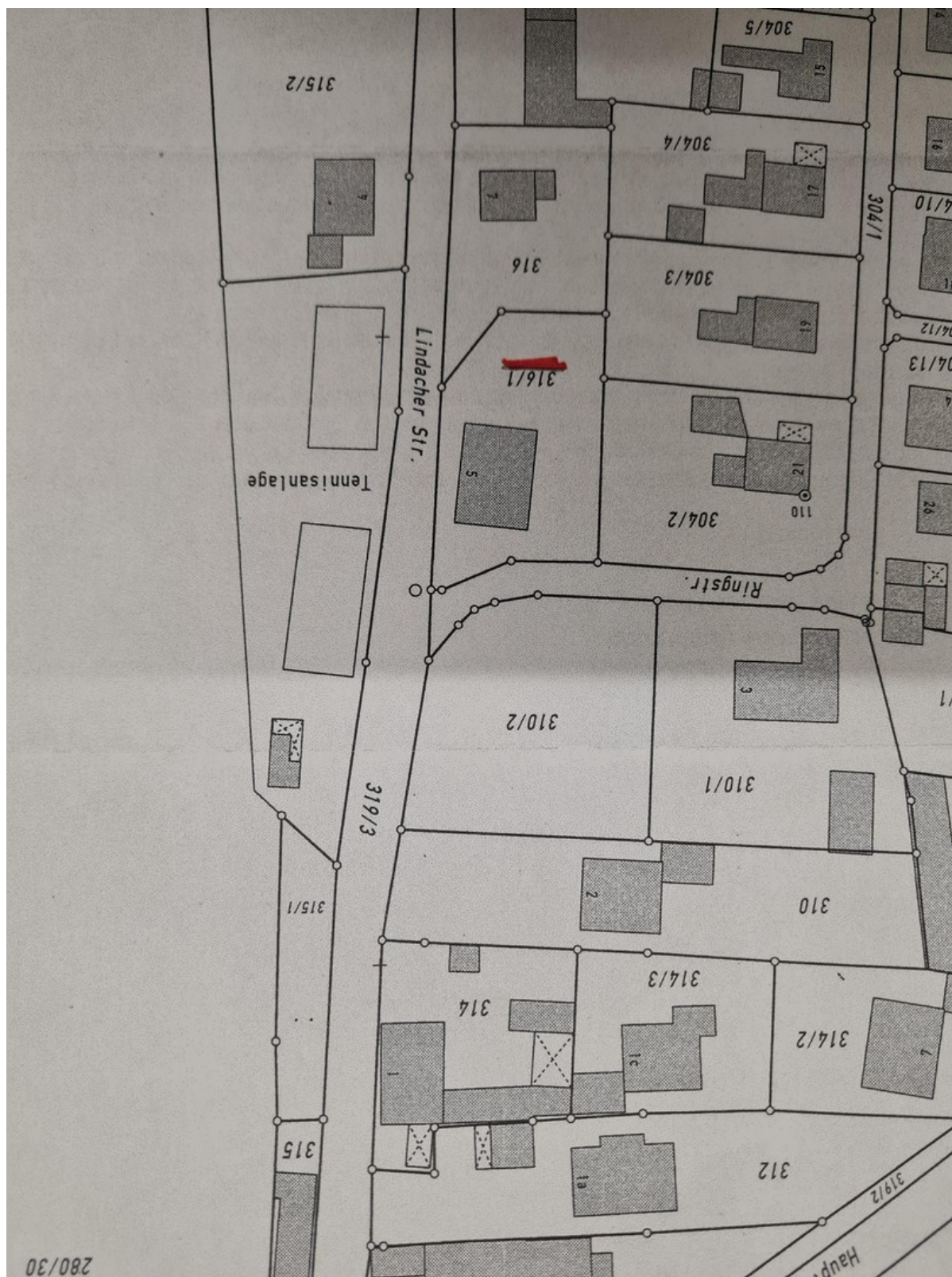
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer:

BY-2025-005961786

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 123,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

394,7 kWh/(m²·a)



438,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 438,1 kWh/(m²·a)

Anforderungswert

168,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert 0,87 W/(m²·K)

Anforderungswert

0,56 W/(m²·K)

Sonstige Anforderungen (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]

394,7 kWh/(m²·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 § 71b bis h GEG

☐ Heizungsleistung (Wärmeleistung) (§ 71b)

Vergleichswerte Endenergie

