

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beilngries

### Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit viel Potenzial in Beilngries



Objekt-Nr. OM-423495

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Alte Ingolstädter Str. 6  
92339 Beilngries  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	415,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrgenerationenhaus mit viel Potenzial in zentraler Lage von Beilngries. Die Immobilie bietet ausreichend Platz für Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Dank der vielen Zimmer eignet sich das Haus ideal für junge Familien, insbesondere auch für Homeoffice, Arbeiten von zu Hause oder separate Arbeits- und Hobbyräume.

Das Haus ist pflege- bzw. renovierungsbedürftig, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz sowie bereits modernisierte Haustechnik, wodurch wichtige Investitionen schon erfolgt sind.

Die ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf mehrere Wohn- und Schlafräume, Küche(n), Bad/Bäder sowie weitere Nebenräume. Ein Garten bietet zusätzlichen Platz zur Erholung und individuellen Nutzung.

Grundstück: ca. 415 m<sup>2</sup>

Zustand:

Pflege- / Renovierungsbedarf vorhanden

Technisch teilweise modernisiert

Viel Potenzial und Gestaltungsspielraum

Technische Ausstattung / Heizung:

Heizungsanlage inkl. Solarthermie Baujahr 2010

Ölheizkessel der Marke Brötje

Neue Öltanks

Enthärtungsanlage für die Wasserversorgung

Ausstattung (Bestand):

Viele Zimmer, ideal für Familie & Homeoffice

Garten

Keller / Garage / Stellplatz (falls vorhanden)

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

Lage:

Zentrale und sehr gute Lage in Beilngries.

Einkaufsmöglichkeiten ca. 200 m entfernt.

Schulen, Kindergarten sowie medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke) befinden sich unmittelbar vor der Tür bzw. in sehr naher Umgebung.

Alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



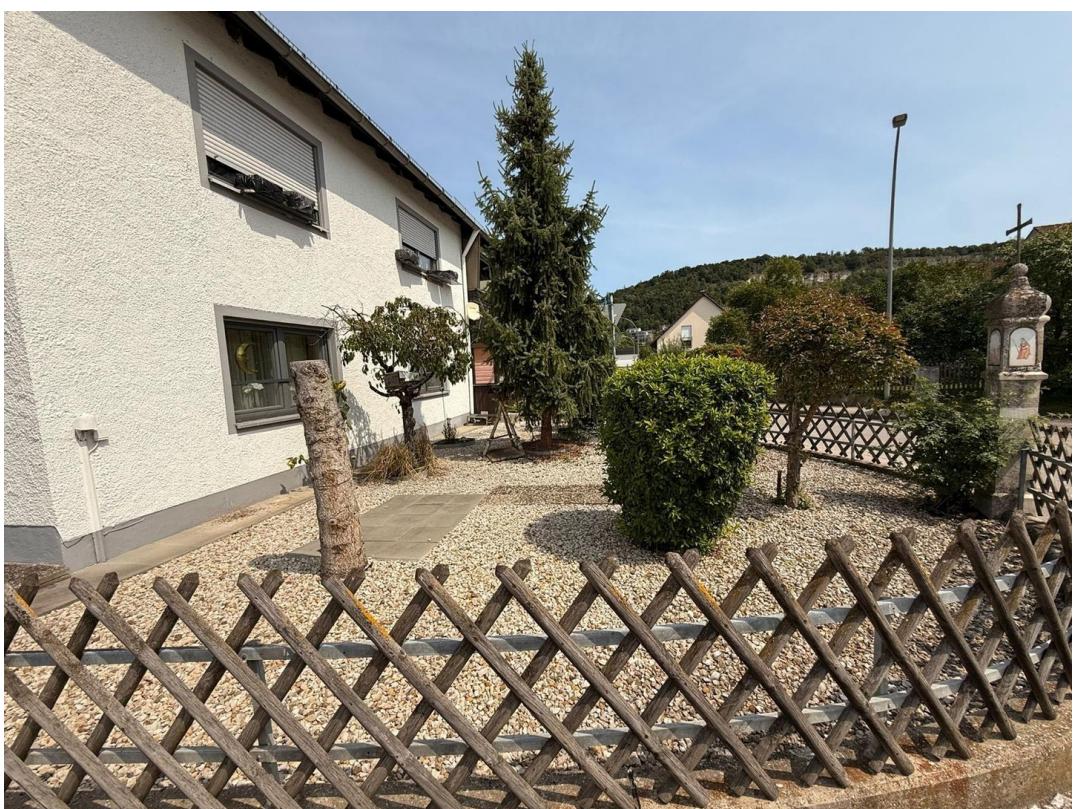
❖ KI-generierter Inhalt



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 02.01.2036

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**

		CO <sub>2</sub> -Emissionen <sup>1)</sup> 55,0 kg/(m <sup>2</sup> a)
		↓
		Endenergiebedarf 174,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		↑
		Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 198,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		↓
		0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV<sup>2)</sup>**

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude-Ist-Wert 198,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude-Ist-Wert H <sub>v</sub> 0,92 W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert 169,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>v</sub> 0,68 W/(m <sup>2</sup> K)

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizöl EL	155,8	14,1	4,1	169,9
Strom-Mix				4,1

**Sonstige Angaben**

Erreichbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:  
 nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt  
 während der Nutzung eines anderen Energieversorgungssystems werden genutzte Ressourcen eingespart:  
 Heizung       Warmwasser  
 Lüftungsanlage       Kühlung  
 Die Lösung erfolgt durch:  
 Fensterdichtung       Sackungsfestigung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung       Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

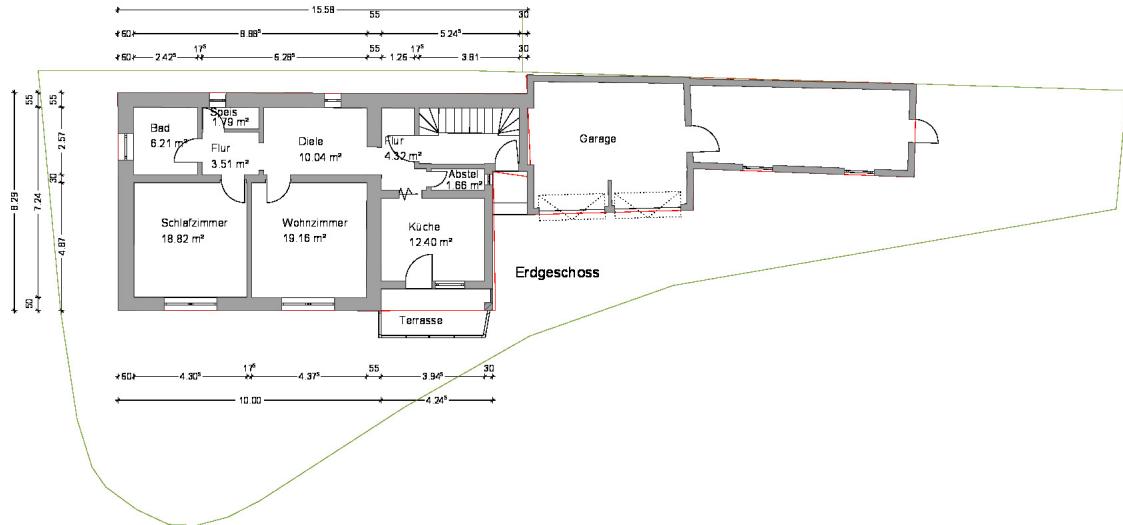
Primärertrag	MFH-Nachbau	EFH-nachgebaut	Durchschnittsneubau	MFH-erneuert/nachgebaut	EFH-erneuert/nachgebaut
Primärertrag	174,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)				
↓	↓	↓	↓	↓	↓
0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400	0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400	0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400	0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400	0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400	0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

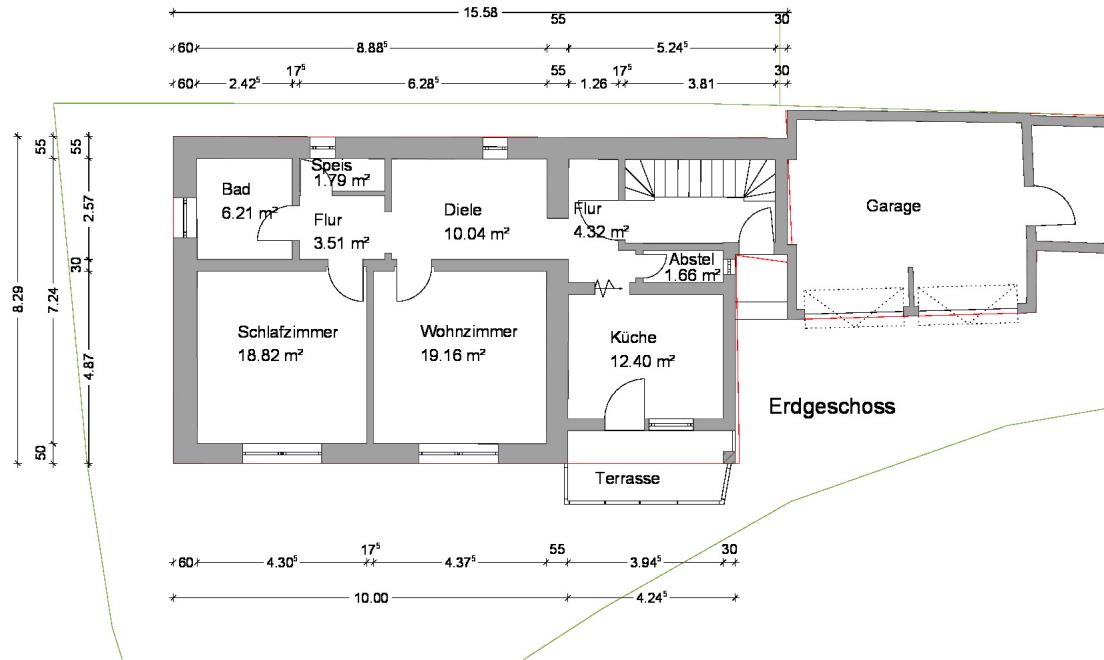
Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben, insbesondere wenn standardisierte Randbedingungen eingehalten werden. Wenn keine Rückgriffe auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der ENplus pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kWh/m<sup>2</sup>a).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe      <sup>2)</sup> ggf. einschließlich Kühlung      <sup>3)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszutilten      <sup>4)</sup> EFH-Mehrfamilienhäuser

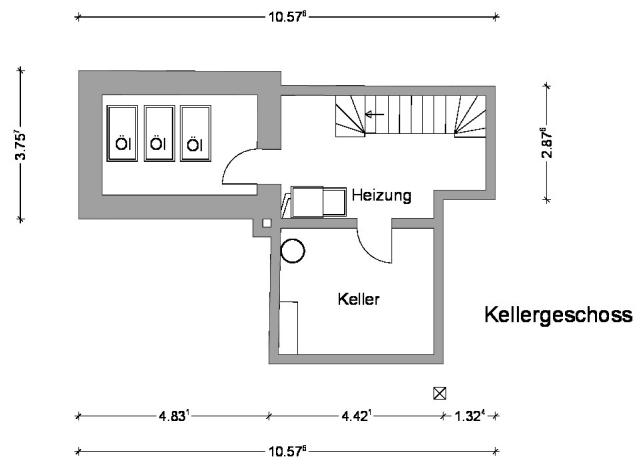
# Exposé - Grundrisse



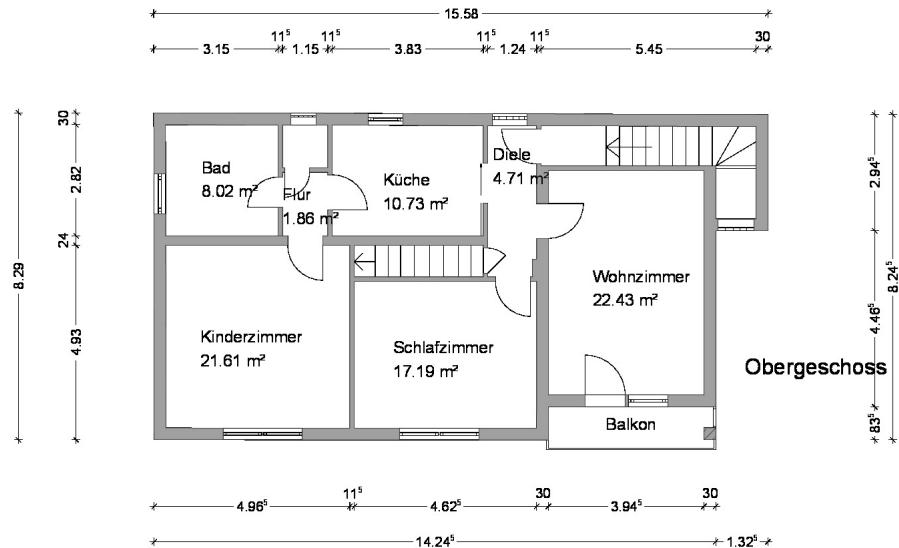
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 02.01.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Alte Ingolstädter Str. 6, 92339 Beilngries	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1972	
Baujahr Anlagentechnik		
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	204 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Hildersperger Josef

Ringstr. 2  
92339 Beilngries

03.01.2026

Datum

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

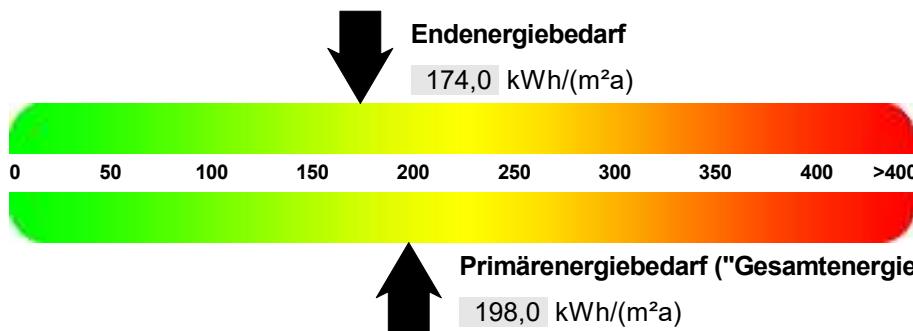
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 55,0 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	198,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>r</sub> '	0,92 W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert	169,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>r</sub> '	0,68 W/(m <sup>2</sup> K)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Heizöl EL	155,8	14,1		169,9
Strom-Mix			4,1	4,1

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungs-systeme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

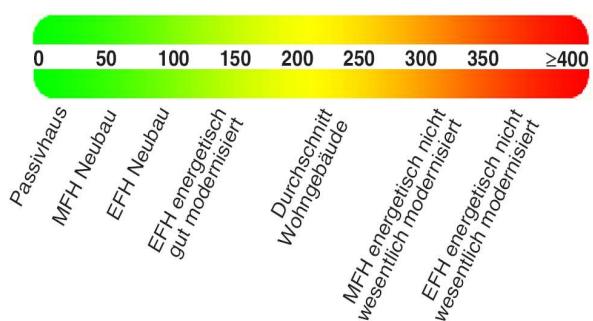
- Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

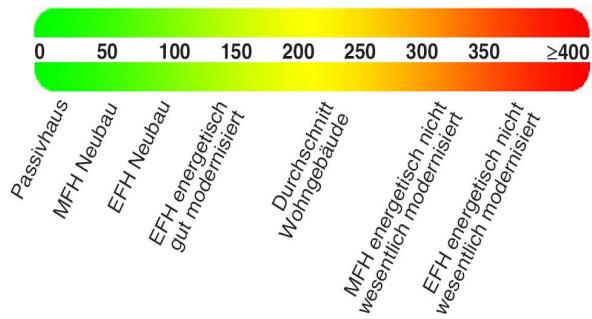


Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T'</sub>). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").