

Exposé

Einfamilienhaus in Ottobeuren

Exklusives Haus in Top-Wohnlage



Objekt-Nr. OM-429059

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.224.000 €**

87724 Ottobeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	402,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	204,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Detaillierte Ausstattung:

Energie:

- PV-Anlage für Eigenverbrauch Leistung 9,24 kW (28 Stück IBC MonoSol 330 CS5-HC)
- Niedrigenergie-Haus KfW 40+
- Solides Ziegel-Mauerwerk für maximale energetische Ansprüche -> Energiebedarf laut Energieausweis nur 11,7 kWh/(m²a) = A+
- Einbruchhemmend und schalldämmend: Fenster und Fenstertüren mit 3-facher Verglasung (Kunststoff-Fenster-System "IDEAL 8000")

Komfort und Wohnklima:

- Helle Wohnatmosphäre, durch viele (teilweise bodentiefe) Fenster
- Wasserdichte Fenster in allen Kellerräumen (mit Outside Thermozone, wasserdicht bis 1,5 m über Fenstersims)
- Individuell einstellbare Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für frische Sauerstoffzufuhr in den Wohnräumen (theoretisch kein Lüften mehr notwendig)
- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. ausgebauter Kellerräume (Gäste-Zimmer UG, Arbeitszimmer/Hobbyraum UG, Flur UG)
- Moderne und hochwertige Sanitär-Ausstattung in 3 Badezimmern: begehbare, großzügige Duschen mit integrierten Sitzbänken und beleuchtenden Nischen, maßangefertigte Schreinerwaschtisch-Kombination mit Mineralgusswaschbecken im Haupt-Badezimmer; 4. WC als Gäste-WC im UG
- In der Wand eingebaute Radios in allen 3 Badezimmern
- Bodenbeläge: großformatige Feinstein-Fliesen und Echtholz-Eichenparkett
- Einbauküche: Hochwertige maßgeschneiderte Küche mit Kochinsel, ausgestattet mit Markenküchengeräten (SIEMENS) sowie einem Side-By-Side Kühlschrank (SAMSUNG 178 cm) mit einem Family Hub und integriertem Audiosystem sowie einem Wasser- und Eiswürfelpender
- Hochwertige Wasser-Enthärtungsanlage "BWT Perla home"
- Wäscheabwurf-Schacht vom Haupt-Badezimmer im OG direkt in den Waschraum im UG

Hauselektronik:

- Wallbox "Pulsar Plus" in der Garage mit 22 KW Ladeleistung
- elektrisch betriebene Rollläden für maximalen Komfort im gesamten Haus (EG und OG)
- Elektronische Video-Türsprechanlage inkl. 2 Monitoren in EG und OG
- Elektrischer Sonnenschutz unter der überdachten Markise im Terrassenbereich
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und Funksender
- Breitband-Internetzugang mit Glasfaser für hohe Datenübertragungsraten für alle IT-Anforderungen (300 MBit Glasfaser-Leitung: Vertrag "TELEKOM Glasfaser 300")
- TV- und DSL Netzwerkanschlüsse in allen Wohn- und Schlafzimmern sowie Installation einer Sat-Fernsehanlage

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentrumsnahe und zugleich ruhige und familienfreundliche Lage in einem Neubaugebiet. In 500 m Entfernung zur Ortsmitte Ottobeuren und in wenigen Auto-Minuten zur Innenstadt Memmings (ca. 12 km) liegt das Objekt in bester zentraler Lage im schönen Unterallgäu. In direkter Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (REWE, netto, Feneberg, Rossmann, etc.), Wochenmarkt, Bäckereien, Metzger, Kreis-Klinikum, Arztpraxen, Apotheken sowie Kindergarten, Sportvereine und vielem mehr. Das Schulzentrum samt Grund-, Mittel- und Realschule/Gymnasium sind in wenigen Minuten einfach, dank optimaler Straßenanbindung, erreichbar.

Das Highlight und Zeugnis der hohen Lebensqualität sind die Natur und die kulturellen Sehenswürdigkeiten der Stadt. Bunte Sommerwiesen, traumhafter Ausblicke laden zu sportlichen Aktivitäten oder zum stillen Naturgenuss ein. Die berühmte und historische Basilika St. Alexander und Theodor, und die Benediktinerabtei Ottobeuren sind in 8 Gehminuten erreichbar. Neben einer Vielzahl von Konzert- & Museen-Angeboten hält Ottobeuren für seine Gäste ebenso ein breit gefächertes Sport- und Freizeitangebot bereit, u. a. der Kneipp-Aktiv-Park, Fußball- und Handballvereine in unmittelbarer Nähe, Freibad, Fitnesszentrum der Sportwelt Ottobeuren, Leichtathletik-Verein, Golfplatz, Tennisplätze, Nordic-Walking- & Mountainbike-Routen sowie Spielplätze. Angestellte der Ottobeurener und Memminger Firmen genießen direkte Nähe zum Arbeitsplatz im familienfreundlichen Umfeld.

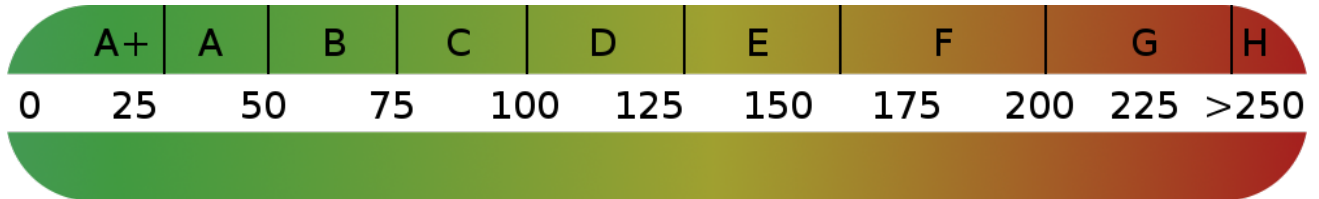
Verbindungen nach Memmingen, Kempten, Ulm, Stuttgart und München sind in Kürze unter anderem über die A96 und A7 erreichbar. Der Airport Memmingen mit Verbindungen durch ganz Europa liegt in ca. 15 min. Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Sitzbank EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Büro EG



Gäste-Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Koch-Insel mit Bar-Tresen EG



Seitenprofil Koch-Insel EG

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer EG



Designer-Treppe mit Echtholz

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleide mit Dachfenster OG

Exposé - Galerie



Haupt-Badezimmer OG



2. Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Profil 2. Badezimmer OG



Kinderzimmer OG



Keller-Vorraum UG

Exposé - Galerie



Gäste-Zimmer UG



Gäste-WC UG



Waschraum UG

Exposé - Galerie

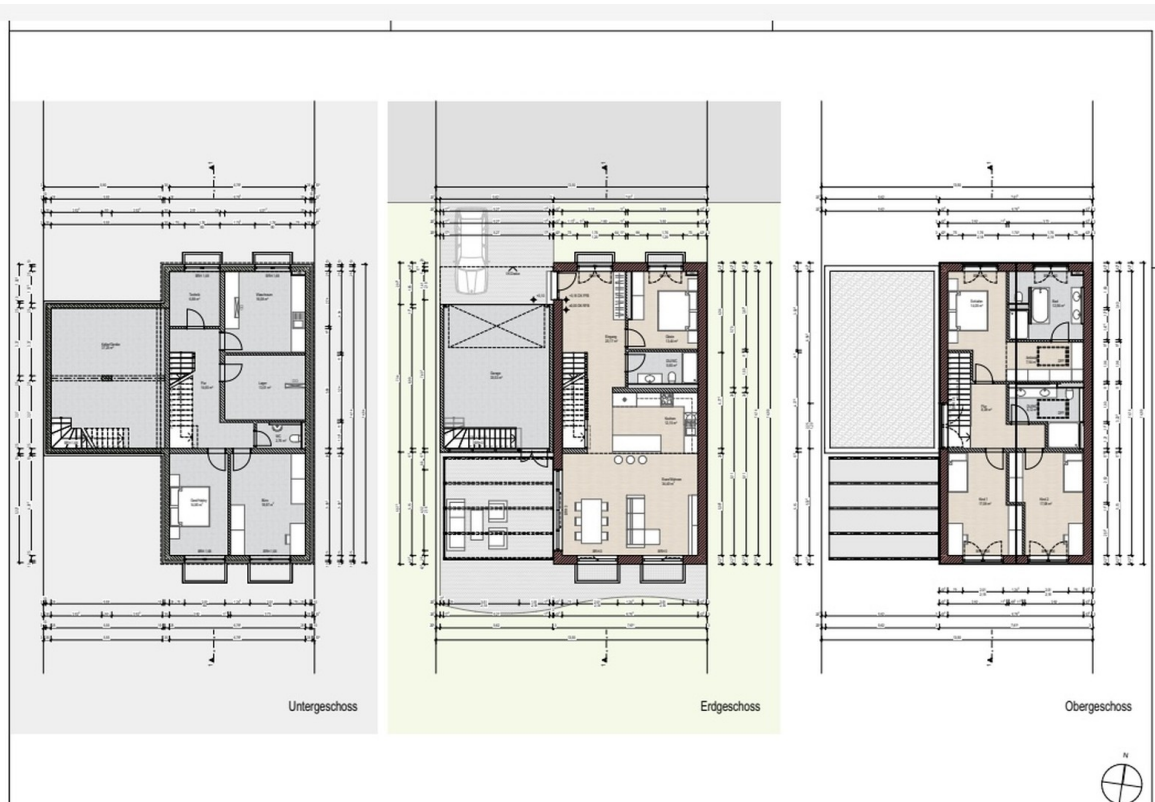


Terrassenbereich EG



Front Terrassenbereich EG

Exposé - Grundrisse



Grundrisse UG, EG und OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 08.08.2020

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

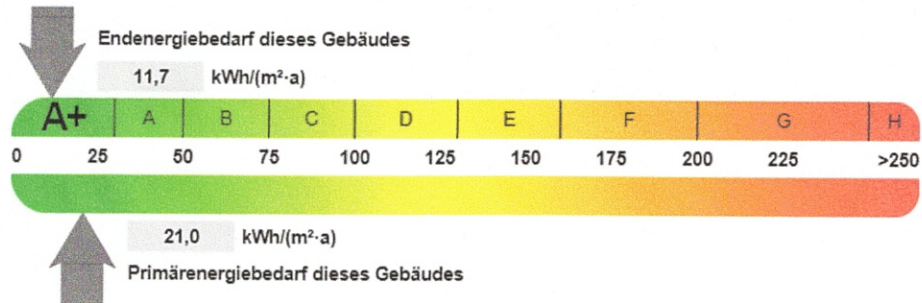
Registriernummer:

BY-2022-004083363

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 21,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 48,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

11,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

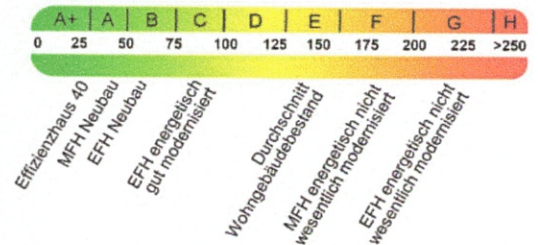
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	64,8 %	129,7 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	35,2 %	70,3 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 angegebenen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus