

Exposé

Einfamilienhaus in Geisenfeld

Der Traum vom Eigenheim - Hochwertiges EFH in 85290 Geisenfeld



Objekt-Nr. OM-429711

Einfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:
Stiftl Immobilien

85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	811,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,19 m²	Garagen	1
Nutzfläche	119,25 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne und äußerst gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumplanung und einen außergewöhnlich schönen mediterranen Garten.

Das Fischer-Fertighaus wurde als KfW-40 Energieeffizienzhaus errichtet und bietet dank Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage sowie dreifach isolierten Schall- und Wärmeschutzfenstern ein zukunftssicheres und energiesparendes Wohnkonzept.

Auf einem großzügigen 811 m² großen Grundstück präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² plus großzügige Terrasse, die sowohl Familien als auch anspruchsvollen Paaren ein komfortables Wohnambiente bietet.

Erdgeschoss – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Wohn-, Ess- und

Küchenbereich, der durch große Fensterflächen und edle Materialien ein besonders einladendes Ambiente schafft. Der hochwertige Parkettboden im Wohnbereich sowie Granit im Küchen- und Dielenbereich unterstreichen den gehobenen Charakter des Hauses. Ein zentral platzierter Holzofen sorgt in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die exklusive Nolte-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und

höhenverstellbarer Dunstabzugshaube erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.

Obergeschoss – Privater Rückzugsort für die ganze Familie

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet sind. Das großzügige Familienbad bietet mit einer Badewanne sowie einer ebenerdig begehbaren, mit Fußbodenheizung ausgestatteten Wellnessdusche ein echtes Spa-Erlebnis im eigenen Zuhause.

Kellergeschoss – Viel Platz und durchdachte Technik

Der vollständig beheizbare Keller mit Fußbodenheizung und integrierter Be- und Entlüftungsanlage schafft ideale Bedingungen für Hobbyräume, Fitnessbereich oder Homeoffice.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Hochwertiges Fischer-Fertighaus, KfW-40 Energieeffizienz
- Grundstück 811 m²
- Wohn- und Nutzfläche ca. 283 m²
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Holzofen
- Nolte-Einbauküche mit Granitplatte & höhenverstellbarer Dunstabzug
- Parkett, Granit und Vinylböden
- Dreifach isolierte Schall- und Wärmeschutzfenster
- Wärmepumpenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage im gesamten Objekt

- Wellnessbad mit ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung
- Komplett unterkellerte Garage
- Fußbodenheizung auch im Keller
- Marmorfensterbänke im gesamten Haus
- PV-Anlage vorbereitet
- Mediterraner Garten mit winterfesten Palmen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Objekt wird von Stiffl Immobilien im Alleinauftrag angeboten.

Energieausweis

Bedarfsausweis

Baujahr Gebäude 2015

Wesentlicher Energieträger Strom

Endenergiebedarf 10,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse A+

Die in unseren Angeboten und Exposés enthaltenen Angaben basieren auf den vom Eigentümer erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernehmen. Für etwaige Fehler, Abweichungen oder Missverständnisse in den Angaben und Plänen besteht keine Haftung.

Lage

Die lebenswerte, inmitten der Hallertau befindende Stadt

bietet mit sehr guten Anbindungen der Autobahnen A 9 und A

93 schnelle Erreichbarkeit von Pfaffenhofen, Ingolstadt und München.

Die gesamte Infrastruktur von Geisenfeld ist optimal

ausgebaut. Diverse Ärzte, verschiedene Schulen, mehrere

Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Viele Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern im Feilenforst,

ausgewiesene Radtouren rund um Geisenfeld, etliche Sportvereine, Sehenswürdigkeiten, diverse Badeweiher mit Wakeboard- und Wasserskipark und ein vielfältiges Kulturprogramm machen Geisenfeld so lebenswert.

Entfernungen:

Airbus: ca. 9 km

Audi AG: ca. 25 km

Ingolstadt: ca. 25 km

München: ca. 70 km

Regensburg: ca. 65 km

Augsburg: ca. 70 km

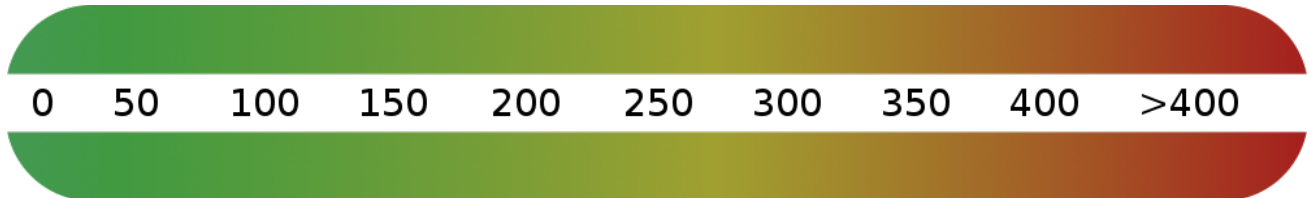
Nürnberg: ca. 100 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	10,40 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

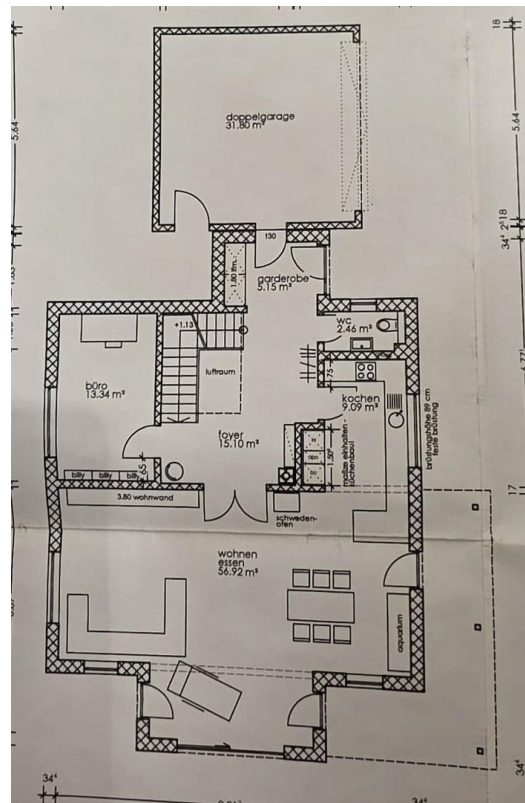
Exposé - Galerie



Außenansicht

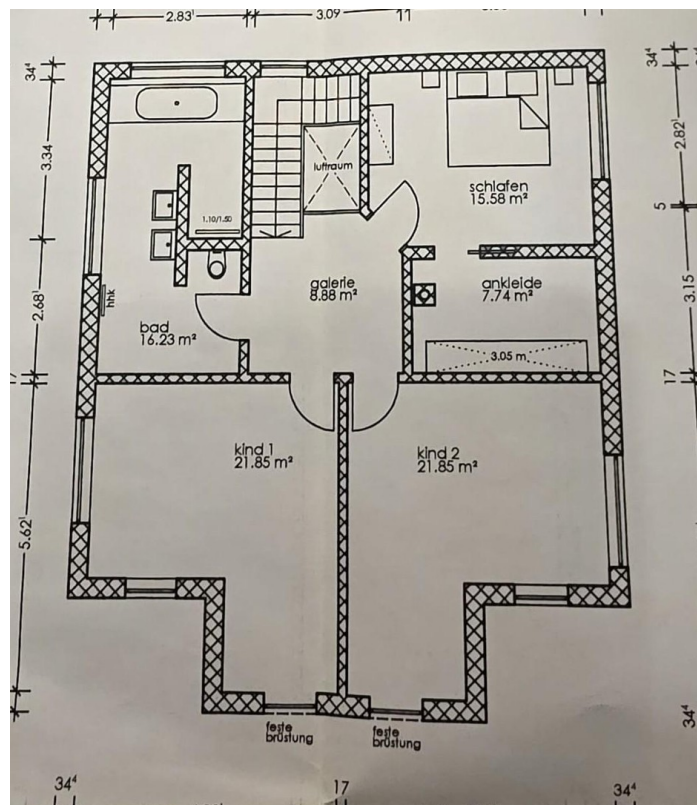


Impression

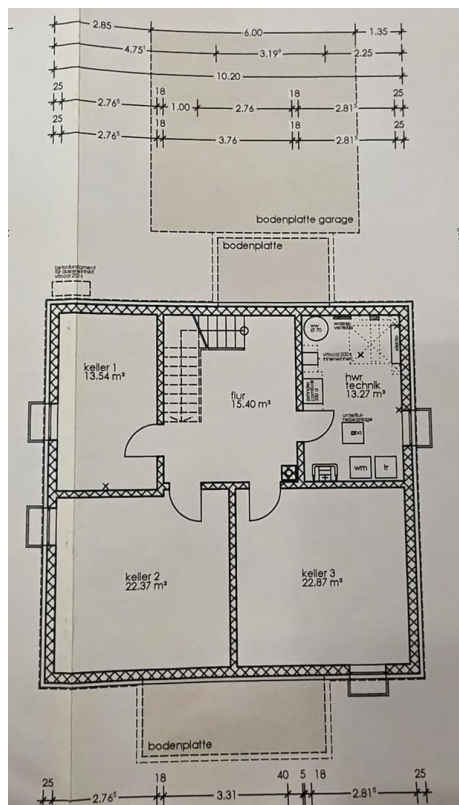


Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG



Grundriss KG

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² BY-2016-00093859 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 6,4 kg/(m²·a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

10,4 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

25,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV¹

Endenergiebedarf

Isi-Wert 25,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 64,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile^{1*}

Isi-Wert 0,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 10,4 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 98,7 %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 angegebenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau oder bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ EPH: Einfamilienhaus, MHH: Mehrfamilienhaus

Hilfsgrund Software: EnergieWerk Professional 9.2.2

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 17.07.2026 Registriernummer ² BY-2016-00093859 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Brinkenfeld 24, 85290 Geisenfeld
Gebäudeteil	Wohnhaus Neuwirth / Lang
Baujahr Gebäude ¹	2015
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2015
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _G)	351,8 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	Strom (Sondertarif), Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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 Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert 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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

Rupert Seid

Liborme-Allee 7

85421 Schwandorf

18.07.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

PLANUNGSGRUPPE SEIDL

bauplanung

10000 Schwandorf, Tel. 09441 1500 73

www.planungseidl.de

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zustellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registriernummer ist nach deren Eintrag rechtzeitig einzusetzen. ³ bei Mehrfamilienhäusern möglich ⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

Hilfsgrund Software: EnergieWerk Professional 9.2.2

Energieausweis