

Exposé

Einfamilienhaus in Geisenfeld

Der Traum vom Eigenheim - Hochwertiges EFH in 85290 Geisenfeld



Objekt-Nr. OM-429711

Einfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:
Stiffl Immobilien

85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	811,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,19 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	119,25 m ²	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 platziert 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 begehbar, 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 Stiftl 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 liebenswerte, 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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	10,40 kWh/(m ² a)



0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie

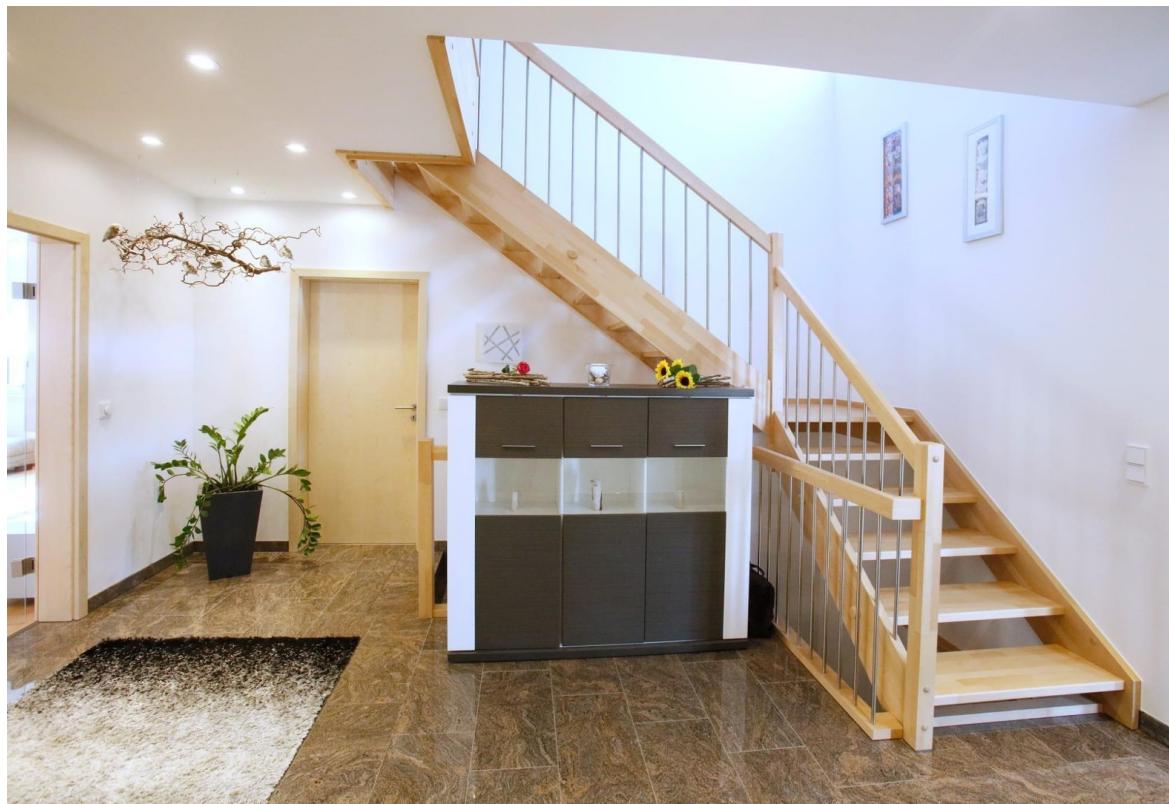


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

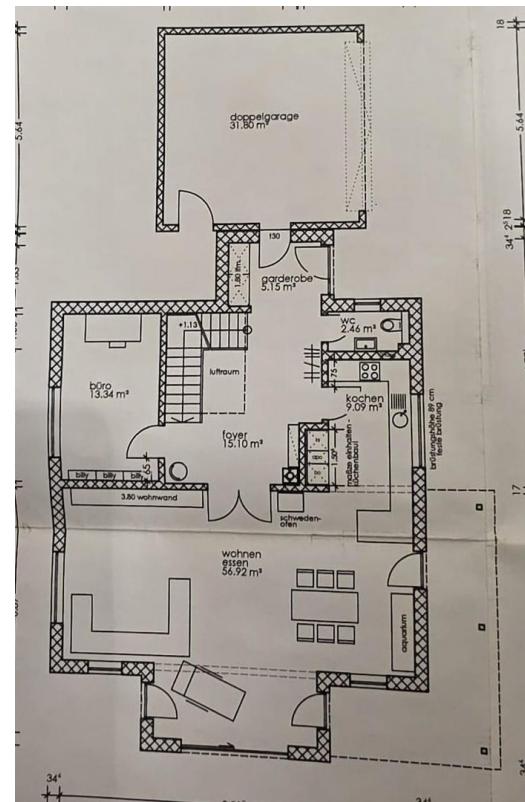
Exposé - Galerie



Außenansicht

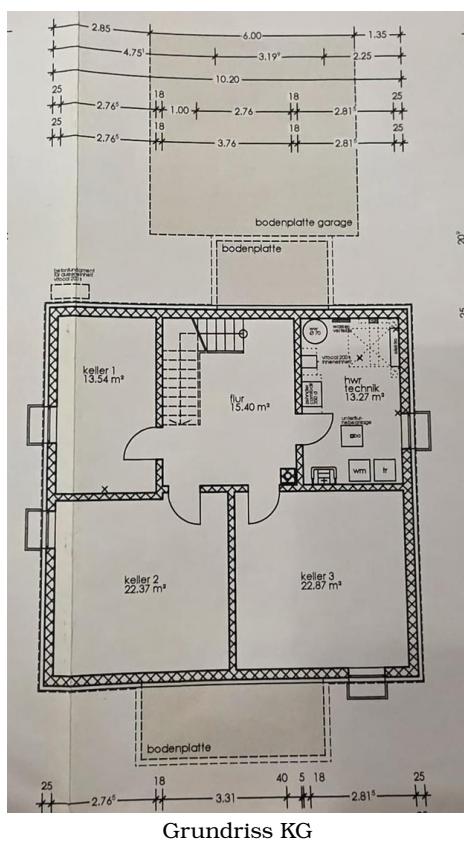
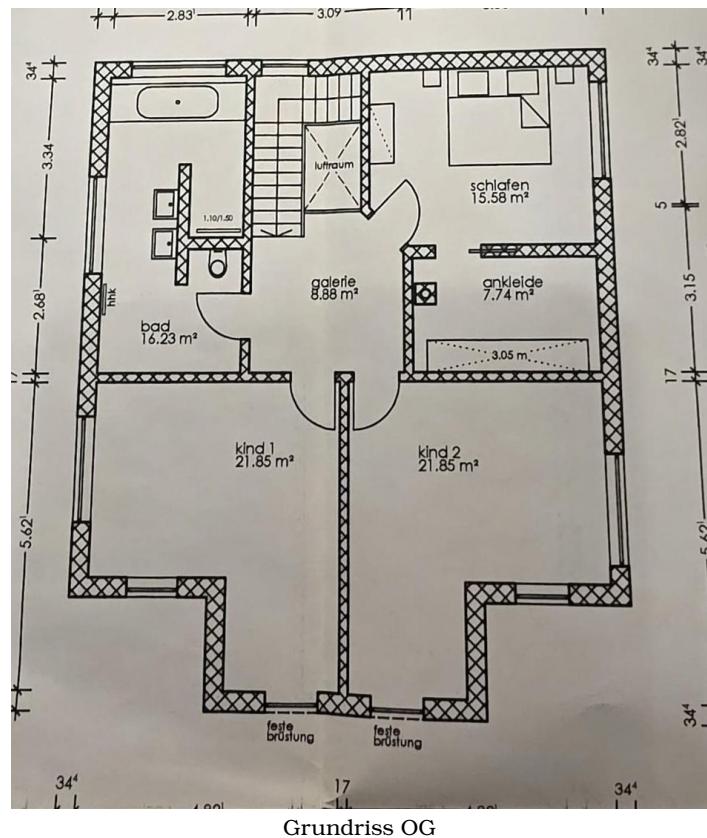


Impression



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BY-2016-000983859

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 6,4 kg/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf	10,4 kWh/(m ² a)		
Ist-Wert	25,0 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	64,0 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität der Gebäudeliste ⁵ :			
Ist-Wert	0,19 W/(m ² K)	Anforderungswert	0,50 W/(m ² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 5 Absatz 1 EnEV
- Verenfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

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

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Geothermie und Unterheizung	Deckungsanteil:	98,7 %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

- ☒ Die nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m² a)
- ☐ Verzerrter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeliste⁵ %

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energiebedarfsberechnung läuft für die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung, ob im Einzelzoll zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können. Insbesondere wenn standardisierte Randbedingungen erlaubt werden, die im Einzelzoll zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die entsprechenden Berechnungen der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudeläche (d.h. die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes).

¹ keine Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ nur bei Neubau bzw. bei Modernisierung im Fall des § 6 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁴ nur bei Neubau bzw. bei Modernisierung im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁵ freiwillige Angabe
⁶ EHF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																													
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013																																													
GuV bis:	17.07.2026																																												
Registriernummer ²	BY-2016-000983859																																												
1																																													
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="3">freistehendes Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Birkfeld 24, 85290 Gelsenfeld</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefl</td> <td colspan="3">Wohnhaus Neuwirth / Lang</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude³</td> <td colspan="3">2015</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmezeuger^{4,5}</td> <td colspan="3">2015</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefl-fläche (A₁)</td> <td>351,6 m²</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Vergleichende Energieart für Heizung und Warmwasser⁷</td> <td colspan="3">Strom (Sondertarif), Strom-Mix</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien</td> <td>Art:</td> <td colspan="2">Verwendung:</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung / Kühlung</td> <td><input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> <td><input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf</td> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)</td> <td><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> </table>		Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			Adresse	Birkfeld 24, 85290 Gelsenfeld			Gebäudefl	Wohnhaus Neuwirth / Lang			Baujahr Gebäude ³	2015			Baujahr Wärmezeuger ^{4,5}	2015			Anzahl Wohnungen	1			Gebäudefl-fläche (A ₁)	351,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		Vergleichende Energieart für Heizung und Warmwasser ⁷	Strom (Sondertarif), Strom-Mix			Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus																																												
Adresse	Birkfeld 24, 85290 Gelsenfeld																																												
Gebäudefl	Wohnhaus Neuwirth / Lang																																												
Baujahr Gebäude ³	2015																																												
Baujahr Wärmezeuger ^{4,5}	2015																																												
Anzahl Wohnungen	1																																												
Gebäudefl-fläche (A ₁)	351,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt																																											
Vergleichende Energieart für Heizung und Warmwasser ⁷	Strom (Sondertarif), Strom-Mix																																												
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:																																											
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung																																										
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)																																										
 Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes																																													
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen und durch die Ausweitung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Bezugspunkte dienen die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheiden. Die angegebenen Vergleiche sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Entlastungen - siehe unten). Tabelle 1 enthält die Monatseinsparungsangaben (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> Dateneintrag Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																													
 Hinweise zur Verwendung des Energieausweises																																													
<p>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.</p>																																													
Autostifter:		18.07.2016																																											
Rupert Seidl		Ausstellungsort:																																											
Lübome-Allee 7 92421 Schorndorf		Unterschrift des Ausstellers:																																											
<p>¹ Datum der angemessenen EnEV-geregulierten fiktiv gewesenen Änderungsanwendung zur EnEV der Regierungszeit (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.</p> <p>² Mehrfachangaben möglich</p> <p>³ Bei nicht rechtzeitiger Zulassung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.</p> <p>⁴ Bei Wilmersdorfer Bebauung der Überbebauung</p>																																													

Energieausweis