

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Osterhofen

**In dieser grünen Oase verschmelzen Wohnen und Arbeiten zu Wellness**



Objekt-Nr. OM-436575

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **888.800 €**

Ansprechpartner:

Sonja Eder

Mobil: 0170 8399907

94486 Osterhofen

Bayern

Deutschland

|                   |                    |                |                 |
|-------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2007               | Übernahmedatum | 01.04.2026      |
| Grundstücksfläche | 1.029,00 m²        | Zustand        | gepflegt        |
| Etagen            | 2                  | Schlafzimmer   | 1               |
| Zimmer            | 11,00              | Badezimmer     | 1               |
| Wohnfläche        | 237,00 m²          | Carports       | 1               |
| Nutzfläche        | 28,00 m²           | Stellplätze    | 3               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | ab Datum           |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alles da. Alles nah.

Traumhaftes Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage für gehobene Ansprüche mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Einziehen und zu Hause sein, ab dem ersten Moment. Weitläufige Garten-Oase, sonnige Terrasse und Balkon mit genügend Raum für Natur, Ruhe und Genießen. Harmonische, licht- und sonnendurchflutete Räume.

Was wäre, wenn hier alles möglich wäre?

Entspannen im Garten oder Grillen auf der Terrasse? BEIDES!

Arbeiten und Wohnen in einem Haus. Luxus pur!

Wohnen und Vermieten oder Arbeiten und Vermieten oder Vermieten und Vermieten.

Dieser Ort ist ein echtes Goldstück! Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Am Fuß des idyllischen Bayerischen Waldes, in direkter Nähe zur malerischen blauen Donau. Leben und Arbeiten, da wo Andere Urlaub machen - das ist Lebendigkeit und Freiheit pur!

Dieses Objekt ist kein Standard!

Luxuriöse und liebevolle Ausstattung, moderne Energieversorgung und nachhaltige Nebenkosten treffen auf eine ruhige Ortsrandlage mit perfekter Anbindung.

Feng-Shui-angelehnt gestaltet, unterstützt es Ruhe, Balance und tiefes Wohlbefinden.

Das Objekt bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ideal für Paare, Familien, Unternehmer und Investoren.

Die Wohnung im Obergeschoss ist ein Herzenswerk.

Stellen Sie sich vor, wie Sie in harmonischen Räumen entspannen, die von Licht und Sonne durchflutet sind.

Ein Gefühl von Heimat. Diese Oase der Ruhe ist der ideale Rückzugsort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und sich ganz der Entspannung hinzugeben.

Hier finden Sie Ihren Lieblingsplatz. Für Menschen, die das Besondere suchen.

Die eigene private Sauna sorgt für zusätzliche Wohlfühlmomente.

Ort zum Leben, Lieben und Ankommen. Ein Zuhause mit Herz und Seele.

Die Praxis im Erdgeschoss. Gewerberäume für Ihr Herzensprojekt.

Ein Standort mit Ausstrahlung und Magie - Raum für Ihre nachhaltigen Erfolge und Ihren Wachstum. Diese hochwertige Gewerbe- oder Praxisfläche vereint moderne Raumkonzepte mit klaren Strukturen, einladender Atmosphäre und professioneller Wertigkeit.

Barrierefrei, sofort nutzbar und in ansprechenden Zustand überzeugt dieses Refugium.

Ihr Unternehmen im Grünen. Ein Ort, der spürbar gut tut, menschlich, warm, liebevoll.

Wo Arbeiten ein Genuss ist und Freiheit lebt. Wohlfühlfaktor garantiert.

Ein Garten wie ein Privatparadies, kreativ und liebevoll angelegt.

Der gepflegte Garten, blühend und glitzernd, lädt zum Verweilen ein und verstärkt das Gefühl von Ruhe und Erholung. Wenn Sie in Ihren Garten blicken, ist Fülle und Schönheit zu sehen. Ausblick ins Grüne, gleich dahinter öffnet sich das Panorama mit Blick auf den bayerischen Wald. Das Gefühl: nah am Leben – und gleichzeitig für sich.

Dieses schöne Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus Luxus und Nachhaltigkeit.

Ein Gebäude, das langfristig Wert schafft – materiell & gesundheitlich.

Eine fast autarke Lebensweise ist mit der Grundwasser-Wärmepumpe und den PV-Anlagen mit Batteriespeicher möglich.

## **Ausstattung**

Eine gehobene Ausstattung mit viel Liebe zum Detail:

- hochwertige maßgefertigte Echtholz-Schreiner-Einbaumöbel in vielen Räumen
  - exklusive Schreiner-Küche mit Markengeräten von Siemens und Liebherr
  - moderne und flexibel gestaltbare Einbauschränke
  - wunderschöner Eiche-Echtholz Parkett im OG
  - exklusive Fliesen mit maßgefertigten Intarsien
  - gemütliche und wohlige Fußbodenheizung im ganzen Haus
  - Dimmbares Licht im Wohnzimmer und Behandlungsraum und indirekte Lichtkonzepte
  - schneller und zeitgemäßer Glasfaseranschluss
  - heller und beeindruckender Eingang mit Sichtbereich bis zur obersten Decke und praktischem Zusatzstauraum unter der Treppe
  - Wohnung mit Eingang über die eigene Treppe
  - gemütlicher Edelstahl-Kaminofen und private Echt-Holz-Sauna in der Wohnung
  - Bad mit Walk-in-Dusche mit beheiztem Boden, Badewanne mit hochwertiger Echtholzverkleidung, Doppelwaschbecken, Holz-Sauna, exklusive Echtholz-Schreinermöbel, LED-Spotlights und Wandheizung
  - Großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich mit separatem Esszimmer und offener Küche und anschließender Speise
  - Privater großzügiger Dachboden über die gesamte Grundfläche mit viel Stauraum
  - maßgefertigte Insektengitter vor allen Fenstern und überall hochwertige maßgefertigte - Marken-Insektenschutz-Schiebetüren
  - maßgefertigte Plissees und Lamellenjalousien
  - viele Steckdosen
  - hochwertige, exklusiv und kreativ gestaltete und bepflanzte Gartenarchitektur mit Feng-Shui-Elementen und Teich mit Edelstahlumrandung sowie 2 Holzgardenhäuser
- hochwertige und exklusive Terrassen- und Gehwegplatten mit Terrassen- und Gehwege-Einfassungen aus Granit
- sehr große Terrasse mit außergewöhnlicher Einlegearbeit im Pflaster und anschließendem Teich, Teilüberdacht - wie ein zweites Wohnzimmer im Freien
- großzügiger Balkon mit herrlichem Blick in den Garten, privater Treppe in den Garten, schattenspendender Markise und exklusivem Glassichtschutz
- wunderschöne Sonnige Südost-Süd-Südwest-Ausrichtung
  - Drei Stellplätze mit Stromversorgung, davon 2 unter dem modernen Carport
  - 4 Anschlüsse für Gartenbewässerung inkl. Bewässerungssystem für die begrünte Hecke

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Das Haus bietet noch so viel mehr, als die Bilder zeigen können. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

Sie sind herzlich eingeladen. Erleben Sie die Vielfältigkeit dieses Hauses live.

Ich freue mich darauf, Ihnen alles persönlich zu zeigen.

Objektart: freistehendes Wohn- und Geschäftshaus

Bauart: Massiv-Ziegelbau

Heizungsart: Grundwasser-Wärmepumpe mit neuer Heizung 2020, Fußbodenheizung

Eigenstromnutzung: 1 x PV-Anlage mit 5,78 KW (mit monatlicher Rendite)

1 x PV-Anlage mit 10,66 Kw + 14 Kw Speicher

Die Küche, alle Einbaumöbel sowie Regalsysteme sind im Preis enthalten.

**Lage**

Alles da. Alles nah.

Besonderheit: ruhige Ortsrandlage und trotzdem zentral.

In wenigen Minuten erreichbar:

viele Supermärkte, Bäcker & Metzger, Bank, Café, Restaurants, Ärzte, Kindergarten, Kinderkrippe, Schulen, Spielplatz, Sportplatz, Sportverein, Baumarkt, Tankstelle, vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Sehr gute Verkehrsanbindung (incl. Autobahn) nach München, Flughafen, Österreich.

Berge & Seen sind schnell erreichbar – perfekt für Alltag, Wochenenden und Pendler.

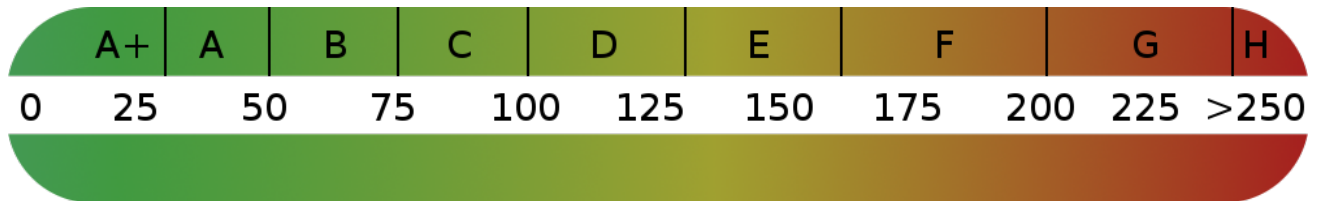
Nur 10 Minuten entfernt von der wunderschönen blauen Donau, eine Stunde von den höchsten Gipfeln des bayerischen Waldes.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 19,20 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A+, A             |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



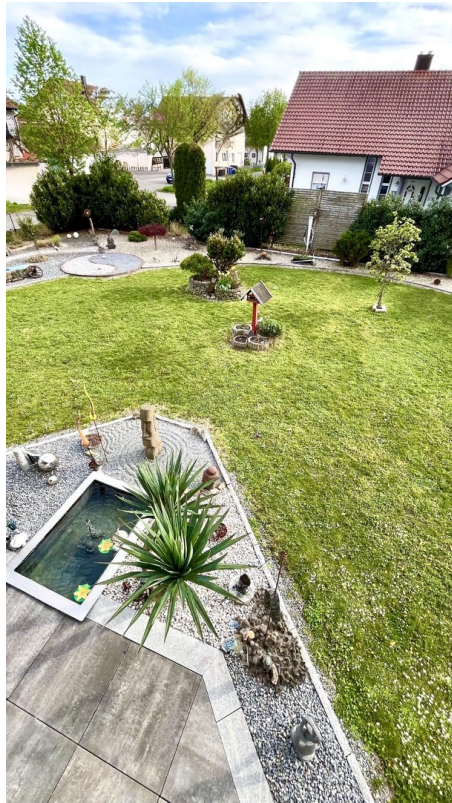
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



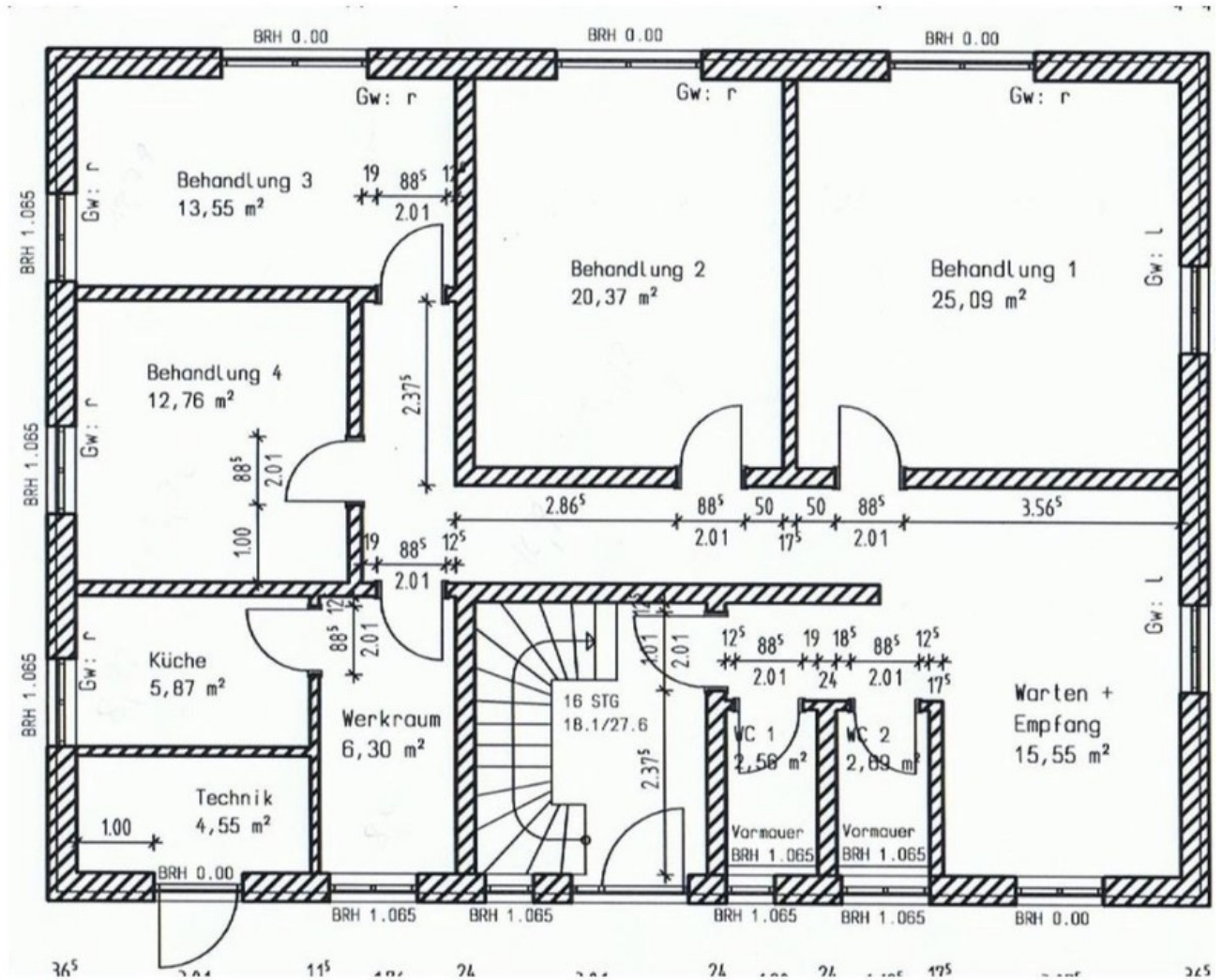
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, Geschäftsräume



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.01.2036

Registriernummer: BY-2026-006174330

1

## Gebäude

|                                                    |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                         | Zweifamilienhaus                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                   |  |
| Adresse                                            | Wallerdorfer Str. 44<br>94486 Osterhofen                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 2007                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>              | 2020                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                               | 1 mit Praxisräumen im EG                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                | 324,0 m²                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                    |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup> | Strom                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwass...          | Strom                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                  | Art: Wärmepumpe                                                                                                                                                                                              | Verwendung:                                                                                                                       | Heizung und Warmwasser                                                              |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                          |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>     | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                    | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                                                                         |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) |                                                                                                                                   |                                                                                     |

## 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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).

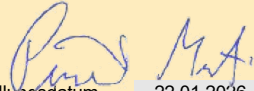
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Martin Pinzl  
Energieberater (HWK)  
Josef-Niedermayer-Str.1  
94234 Viechtach

Unterschrift des Ausstellers

  
Ausstellungsdatum 22.01.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

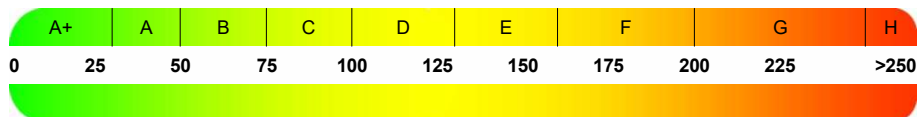
Registriernummer:

BY-2026-006174330

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (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]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☐ 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 <sup>3</sup>
  - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
  - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
  - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
  - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

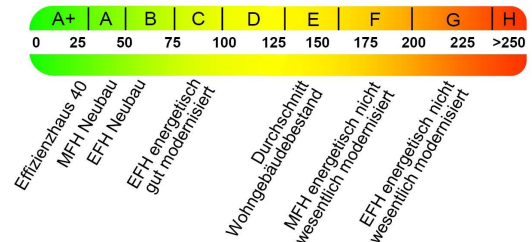
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> | Anteil EE der Einzelanlage | Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> |
|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
|                              |                                         |                            |                                      |
|                              |                                         |                            |                                      |
| Summe <sup>8</sup>           |                                         |                            | %                                    |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

|                              |  |                         |
|------------------------------|--|-------------------------|
| Art der erneuerbaren Energie |  | Anteil EE <sup>10</sup> |
|                              |  | %                       |
|                              |  | %                       |
| Summe <sup>8</sup>           |  | %                       |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

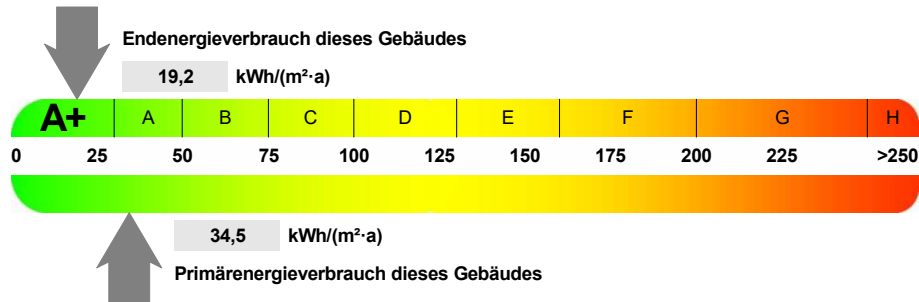
Registriernummer:

BY-2026-006174330

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

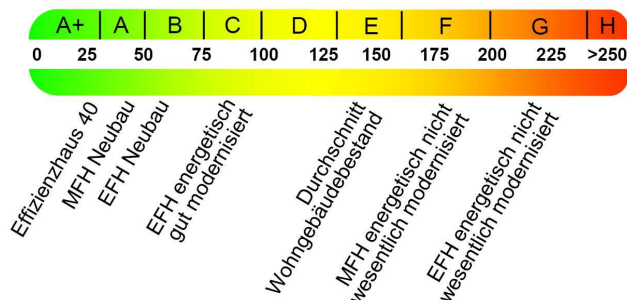
19,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
| 01.01.2020 | 31.12.2022 | Strom                      | 1,80                           | 17437                          | 3139                          | 14298                      | 1,08             |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006174330

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                    | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Martin Pinzl, Energieberater (HWK)  
Josef-Niedermayer-Str.1, 94234 Viechtach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden 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 von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



EXPOSÉ

Hier  
werden  
Träume  
wahr!

Darf ich mich  
vorstellen:  
Ihr neues zu Hause!  
Herzlich Willkommen

**In dieser grünen Oase  
verschmelzen Wohnen und  
Arbeiten zu Wellness**



# Betreten Sie einen geschützten Ort zum Leben und Arbeiten. Ein Platz voller Behaglichkeit, ein wirkliches Zuhause.

Traumhaftes Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage für gehobene Ansprüche mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**Alles da. Alles nah.**

Weitläufige Garten-Oase, sonnige Terrasse und Balkon mit genügend Raum für Natur, Ruhe und Genießen.

Harmonische, licht- und sonnendurchflutete Räume.

**Einziehen und zu Hause sein ab dem ersten Moment**



## Was wäre wenn hier alles möglich wäre?

Entspannen im Garten oder Grillen auf der Terrasse?

**BEIDES!**

Arbeiten und Wohnen in einem Haus.

**Luxus pur!**

Wohnen und Vermieten  
oder Arbeiten und Vermieten  
oder Vermieten und Vermieten.

**Dieser Ort ist ein echtes Goldstück!**

Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.



**Am Fuß des idyllischen Bayerischen Waldes, in direkter Nähe zur malerischen blauen Donau.**

**Leben und Arbeiten, da wo Andere Urlaub machen - das ist Lebendigkeit und Freiheit pur!**



**Dieses Objekt ist kein Standard!**

Luxuriöse und liebevolle Ausstattung, **moderne Energieversorgung** und nachhaltige Nebenkosten treffen auf eine **ruhige Ortsrandlage** mit perfekter Anbindung zu Autobahn und größeren Städten.

**Feng-Shui-angelehnt gestaltet**, unterstützt es Ruhe, Balance und tiefes Wohlbefinden.

Das Objekt bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Ideal für Paare, Familien, Unternehmer und Investoren.

Ergotherapie



## Die Wohnung im Obergeschoss ist ein Herzenswerk.

Stellen Sie sich vor, wie Sie in **harmonischen Räumen** entspannen, die von Licht und **Sonne durchflutet** sind.

**Wunderschöne Sonnenuntergänge** können Sie beim Essen oder Wohlfühlen bestaunen.

In der **luxuriösen Küche** können Sie Ihre **kulinarischen Erlebnisse zaubern** und im edlen und elegantem Esszimmer genießen.



Diese **Oase der Ruhe** ist der ideale **Rückzugsort**, um dem Alltagsstress zu entfliehen und sich ganz der **Entspannung** hinzugeben .



## Ein Gefühl von Heimat

Leben Sie Ihre perfekte **Work-Life Balance** in Ihrem eigenen Haus.

Starten Sie mit der **Morgensonne** ganz entspannt und stressfrei in den Tag, in diesem **hochwertigen Bad** mit **walk-in-Dusche** mit beheiztem Boden, **Badewanne**, **Doppelwaschbecken** und individuell angefertigten Schreiner-**Echt-Holz-Badmöbeln**.



**Genießen** Sie Entspannung pur auf dem großzügigen **Balkon**, mit privaten Außenzugang zu Terrasse und Garten und einem **atemberaubenden Blick** in den wundervollen Garten.

Praxis für  
ganzheitliche  
Ergotherapie

0170 5595507



**Hier finden Sie Ihren Lieblingsplatz.  
Für Menschen, die das Besondere suchen.**

Die eigene private **Sauna** sorgt für zusätzliche **Wohlfühlmomente**, die das Konzept der **Work-Life-Balance** noch mehr **unterstützen**.

Der **Edelstahlkamin** inmitten des lichtdurchfluteten **Wohnzimmers** ist im Winter ein **wohliges Plätzchen** zum gemütlichen Relaxen und schafft in Ihrem Zuhause eine **kuschelige Atmosphäre**.



**Ort zum Leben, Lieben und Ankommen.  
Ein Zuhause mit Herz und Seele.**

Melden Sie sich  
Ich freue mich

sonja@we  
Tel.: 09932-4029  
0170-33995



**Die Praxis im Erdgeschoss.  
Gewerberäume für Ihr  
Herzensprojekt.**

Ein Standort mit  
**Ausstrahlung und Magie**  
- Raum für Ihre nachhaltigen  
Erfolge und Ihren Wachstum.



Diese **hochwertige Gewerbe-  
oder Praxisfläche** vereint  
moderne Raumkonzepte mit  
klaren Strukturen,  
**einladender Atmosphäre**  
und professioneller  
**Wertigkeit.**



**Lichtdurchflutete Räume**, ein repräsentativer Empfangsbereich und der **Blick ins Grüne** schaffen einen Standort, der **Vertrauen und Sicherheit** ausstrahlt und Seriosität vermittelt.

Barrierefrei, **sofort nutzbar** und in ansprechenden Zustand überzeugt dieses **Refugium**, ebenso mit optimaler Erreichbarkeit und Parkplätzen direkt vor dem Haus.



**Unternehmen im Grünen.** Ein Ort der spürbar gut tut, menschlich, warm, liebevoll. Wo **Arbeiten ein Genuss ist und Freiheit lebt.** Wohlfühlfaktor garantiert.



Ein Garten wie ein **Privatparadies**, kreativ und liebevoll angelegt. Der **gepflegte Garten**, blühend und glitzernd, lädt zum Verweilen ein und verstärkt das **Gefühl von Ruhe und Erholung**.

Egal zu welcher Tages- oder Jahreszeit, ob die Sonne scheint oder ob es regnet und trüb ist, wenn Sie in Ihren Garten blicken, ist **Fülle und Schönheit zu sehen**.

**Ausblick ins Grüne**, Blick auf Siedlung & Weite. Gleich dahinter öffnet sich das **Panorama mit Blick auf den bayrischen Wald**, es beginnt die Natur. Das Gefühl: **nah am Leben – und gleichzeitig für sich**.

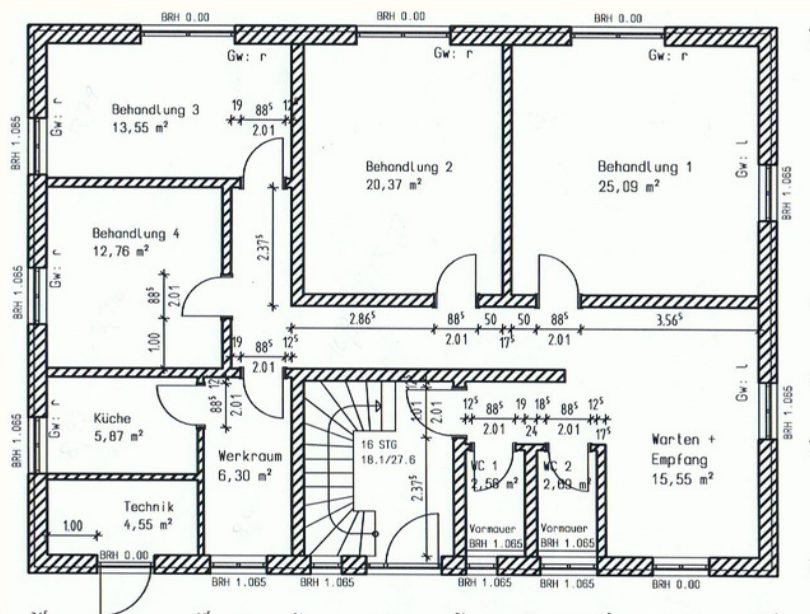
Dieses schöne Anwesen bietet eine **perfekte Kombination aus Luxus und Nachhaltigkeit**.

Ein Gebäude, das **langfristig Wert** schafft – materiell & gesundheitlich.

Technik, die intelligent mitdenkt: Durch **Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher** versorgt das Haus sich fast selbst – und hält die Nebenkosten dauerhaft niedrig.

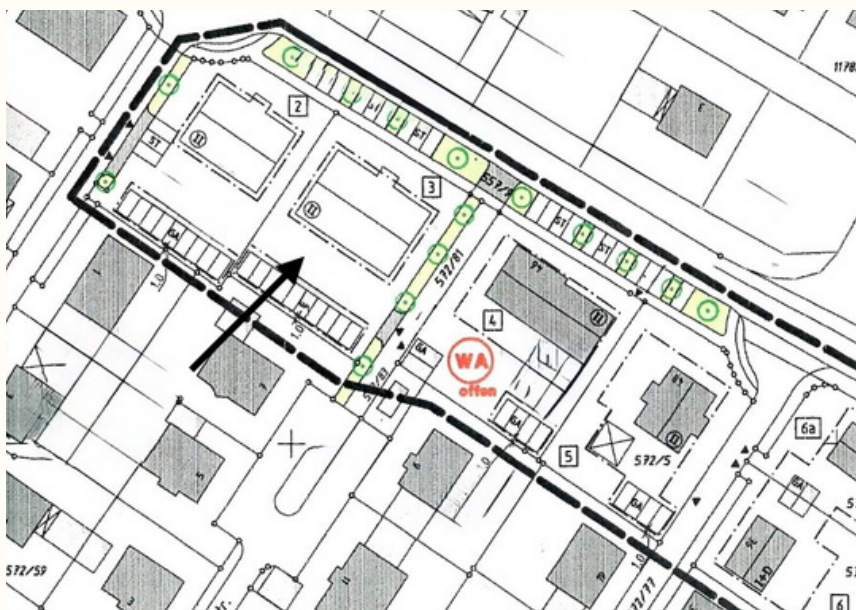
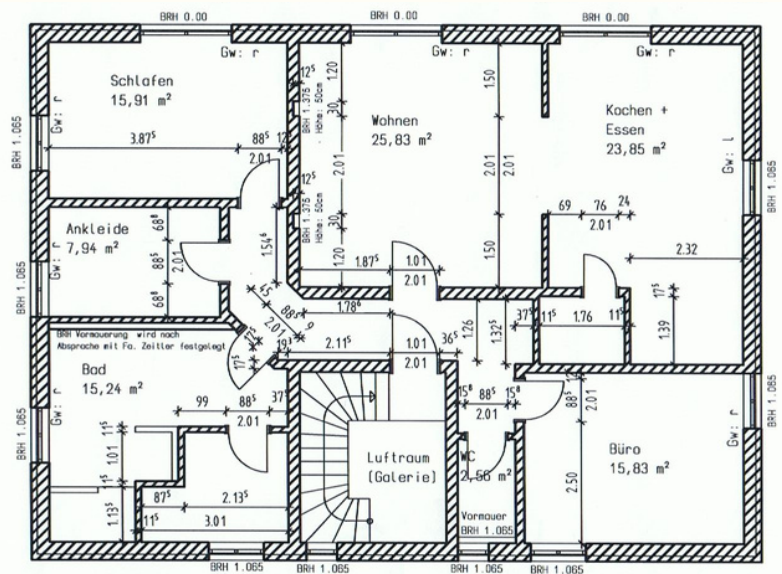
Eine **fast autarke Lebensweise** ist auch mit der Grund-Wasser-**Wärmepumpe** möglich.





## Die Gewerberäume im Erdgeschoss

## Die Wohnung im Obergeschoss



# Einzelheiten rund um Ihr neues Zuhause, die überzeugen.

## Die gehobene Ausstattung mit viel Liebe zum Detail nochmal im Überblick:

- hochwertige maßgefertigte Echtholz-Schreiner-Einbaumöbel aus Akazie m Bad
- moderne maßgefertigte Schreiner-Einbaumöbel in allen WCs und im Empfang
- hochwertige und exklusive Schreiner-Echtholztüren mit Intarsienarbeit, aus Akazie,
- Gästetoilette in der Wohnung, zwei getrennte Toiletten in den Gewerberäumen und zusätzliches Waschbecken mit Schreiner-Unterbauschrank
- exklusive Schreiner-Küche mit Markengeräten von Siemens und Liebherr (Kühlschrank und Gefrierschrank von 2020)
- moderne und flexibel gestaltbare Einbauschränke in der voll möblierten Ankleide mit Spiegeltür sowie Schränke mit Spiegel im Flur
- individuelle Regalsysteme in Hauswirtschaftsraum und Speise
- wunderschöner Eiche-Echtholz Parkett im OG
- exklusive Fliesen mit maßgefertigten Intarsien
- gemütliche und wohlige Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Dimmbares Licht in Wohnzimmer und Behandlungsraum
- schneller und zeitgemäßer Glasfaseranschluss
- indirekte Lichtkonzepte und Ambiente-LED-Beleuchtung
- heller und beeindruckender Eingang mit Sichtbereich bis zur obersten Decke und praktischem Zusatzstauraum unter der Treppe
- Wohnung mit Eingang über die eigene Treppe
- gemütlicher Edelstahl-Kaminofen und private Echtholz-Sauna in der Wohnung
- Bad mit Walk-in-Dusche mit beheiztem Boden, Badewanne mit hochwertiger Echtholzverkleidung, Doppelwaschbecken, Holz-Sauna, exklusive Echtholz-Schreinermöbel, LED-Spotlights und Wandheizung
- Schlafzimmer mit schöner sonniger Fensterfront
- Großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich mit separatem Esszimmer und offener Küche und anschließender Speise
- Privater großzügiger Dachboden über die gesamte Grundfläche mit viel Stauraum
- maßgefertigte Insektengitter vor allen Fenstern und überall hochwertige maßgefertigte Marken-Insektenschutz-Schiebetüren
- maßgefertigte Plissees und Lamellenjalousien
- viele Steckdosen
- Schallschutzverglasung auf Straßenseite
- hochwertige, exklusiv und kreativ gestaltete und bepflanzte Gartenarchitektur mit Feng-Shui-Elementen und Teich mit Edelstahlumrandung sowie 2 Holzgartenhäuser
- hochwertige und exklusive Terrassen- und Gehwegplatten mit Terrassen- und Gehwege-Einfassungen aus Granit
- sehr große Terrasse mit außergewöhnlicher Einlegearbeit im Pflaster und anschließendem Teich, Teilüberdacht - wie ein zweites Wohnzimmer im Freien
- großzügiger 15 qm Balkon mit herrlichem Blick in den Garten, privater Treppe in den Garten, schattenspender Markise und exklusivem Glassichtschtz
- weitere individuelle Sichtschutzsysteme auf Balkon und Terrasse
- wunderschöne Sonnige Südost-Süd-Südwest-Ausrichtung **ideal für**
- Drei Stellplätze mit Stromversorgung, davon 2 unter dem modernen Carport
- 4 Anschlüsse für Gartenbewässerung incl. Bewässerungssystem für die begrünte Hecke

## Das bekommen Sie:

### Zahlen - Daten - Fakten:

- Objektart: freistehendes Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 2007,
- Bauart: Massiv-Ziegelbau
- Baumasse: 1097,99 m<sup>3</sup>
- Grundfläche Haus: 14,99 x 10,99 = 164,74 qm
- Gesamtfläche (UG + OG) ca. 265 m<sup>2</sup>
- UG 135 qm (aktuell Praxisräume): 119 qm + Eingang 10 qm + Technikraum
- OG 126,46 qm (Wohnung) + Treppenhaus + 15 qm Balkon + geräumiger Dachboden über die gesamte Grundfläche
- Grundstück: 1029 m<sup>2</sup>
- Zimmer:
  - EG: 4 Behandlungszimmer zzgl. Küche, Werkraum, Empfang / Wartebereich, 2 WCs, Treppenhaus mit Stauraum, Technikraum,
  - OG: 4 Zimmer: Schlafzimmer, Büro /Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer/ Küche, zzgl. Bad, Gäste-WC, HWR, Ankleide, Speise, Treppenhaus
- Energieausweis: A+
- Heizungsart: Grundwasser-Wärmepumpe mit neuer Heizung 2020 und umfassender und kompletter Brunnenreinigung 2024, Fußbodenheizung
- Eigenstromnutzung: 1 x PV-Anlage mit 5,78 KW (Monatliche Rendite: 282,00 Euro)  
1 x PV-Anlage mit 10,66 Kw + 14 Kw Speicher
- Modernisierungen: Stahlträger-Pulverbeschichteter Doppel-Carport 2013  
Echtholzparkett OG 2016, komplette Fassade 2018 mit hochwertigen Malerarbeiten und exklusiver und moderner Schreiner-Vertäfelung,  
Pflaster Zugang / Wege / Terrasse 2020
- Außenanlagen: großzügiger Garten und Terrasse, Balkon mit Außentreppe,  
2 Holz-Gartenhäuser, Stellplätze: 3, davon 2 im Carport

### Kaufpreis: 888.800 Euro

Die Küche und alle Einbaumöbel in Bad und WCs, Ankleide, Flur, Hauswirtschaftsraum Speise sowie Regalsysteme in Dachboden und Gartenhäuser sind im Preis enthalten. Auf Wunsch können weitere Möbel und Ausstattung übernommen werden.

### Lage: Alles da. Alles nah.

Besonderheit: ruhige Ortsrandlage und trotzdem zentral.

In wenigen Minuten erreichbar:

viele Supermärkte, Bäcker & Metzger, Bank, Café, Restaurants, Ärzte, Kindergarten, Kinderkrippe, Schulen, Spielplatz, Sportplatz, Sportverein, Baumarkt, Tankstelle, vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

sehr gute Verkehrsanbindung (incl. Autobahn) nach München, Flughafen, Österreich.

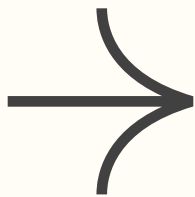
Berge & Seen sind schnell erreichbar – perfekt für Alltag, Wochenenden und Pendler.

Nur 10 Minuten entfernt von der wunderschönen blauen Donau, eine Stunde von den höchsten Gipfeln des bayerischen Waldes oder zwei Stunden von den Alpen.

# Sie möchten dieses Lebensgefühl selber erfahren?

Das Haus bietet noch so viel  
mehr als die Bilder zeigen  
können.

Überzeugen Sie sich selbst bei  
einer Besichtigung vor Ort  
Sie sind herzlich eingeladen.  
Erleben Sie die **Vielfältigkeit**  
dieses Hauses live.



Ich freue mich darauf, Ihnen  
alles persönlich zu zeigen.

Sonja Eder



## Nutzen Sie diese einzigartige Chance!

Melden Sie sich JETZT bei mir.  
Ich freue mich auf Sie.

Ich bin für Sie da:  
Sonja Eder

[eder-sonja@web.de](mailto:eder-sonja@web.de)  
Tel.: 0170-8399907

KONTAKT