

Exposé

Doppelhaushälfte in Langerringen

Modernes KFW40-Familienhaus mit Garten & Einbauküche – bezugsfertig ab Juli 2026



Objekt-Nr. **OM-438543**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.500 € + NK**

Hurlacher Straße 28
86853 Langerringen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	121,02 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes KFW40-Familienhaus mit Garten & Einbauküche – bezugsfertig ab Juli 2026, 4,5-Zimmer"Doppelhaushälfte", KFW40.

Doppelhaushälfte in Langerringen Baujahr 2021, energieeffizientes Fertigbauweise mit hohem technischem Standard.

Besonderheiten:

- + voll ausgestattete Küche
- + sparsame Heizung und Wärmespeicherung, da energieeffizient und mit einer Luftwärmepumpe betrieben
- + elektrische Rollläden
- + Jeder Raum im Haus ist mit einem modernen Thermostat ausgestattet
- + Stromzähler, Wärmepumpe, Highspeed-Internetanschluss über Glasfaser und Platz für Waschmaschine und Trockner ebenfalls im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- + Tag und Nacht (Heizung) getrennte Stromzähler
- + Fußbodenheizung mit Paketbelag in Wohn- und Schlafzimmern, Küche und Eingangsbereich mit schwarzem Granitbelag
- + Südterrasse mit Ostgarten
- + Tageslicht im gesamten Haus auf beiden Etagen
- + Obergeschoss ohne schräges Walmdach
- +Umzäunter Garten mit gepflegtem altem Apfelbaum

Ausstattung

- + 1 Garage mit elektrischem Tor und Fernbedienung für eine monatliche Miete von 60 €
- + Gehobene Ausstattung mit Bädern im Obergeschoss mit Dusche und Erdgeschoss 1Gäste-WC mit Dusche im EG
- + dezentrale Lüftungsanlage für jeden Raum, bequem separat regelbar
- + Schwarzer Granitboden im Flur sowie in Küche und Bädern; hochwertige Fliesen im Bad.
- + elektrische Raumthermostate; Schallschutz- und Isolierglasfenster mit großen Glasflächen
- + Multimediaverteiler für maximale Datenleistung in allen Wohnräumen
- + Einbauküche im Mietpreis enthalten
- + Lagerraum: kleiner Lagerraum im Haus und Lagerraum auf dem Dach und Lagerraum im Gartenzimmer sowie Lagermöglichkeit im Technikraum möglich.
- + Abstellplatz für Fahrräder
- +Glasfaser-Internetanschluss verfügbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Alle Entfernungs- und Flächenangaben sind ca. und ohne Gewähr.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben des Auftraggebers.
Haftung

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Langerringen und schneller Anbindung an die B17

- + Bahnhof Schwabmünchen nur ca. 5,4 km entfernt.
- + Gute Anbindung über B17 (München ca. 45 Min.; Augsburg ca. 20 Min.)
- + 10 Autominuten zum Bahnhof Kaufering (gute Anbindung an RE & S-Bahn)
- + Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Autominuten erreichbar
- + Der Kindergarten ist 800 Mts vom Objekt entfernt
- + Grundschule ist 1,2 KM vom Objekt entfernt
- + Supermarkt, Sanitätshaus, Hausarzt, Metzgerei & Bäckerei wenige Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Garderobe



Abstellraum

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche im EG

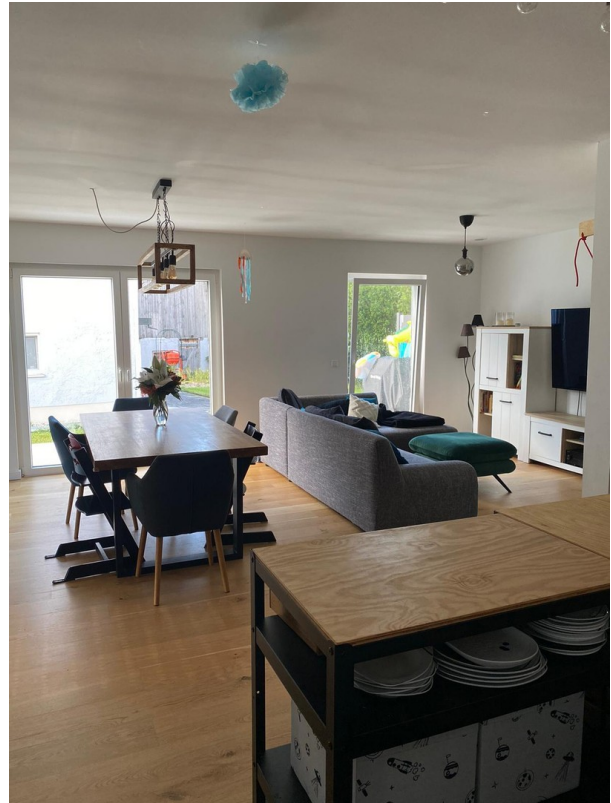


Badezimmer im EG

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmerbild 1



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer mit DuscheOG bild 1



Schlafzimmer OG 1

Exposé - Galerie



Arbeits/Schlafzimmer OG



Kinderschlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG bild 1



Badezimmer OG Bild 2



Terrace

Exposé - Galerie



Garage

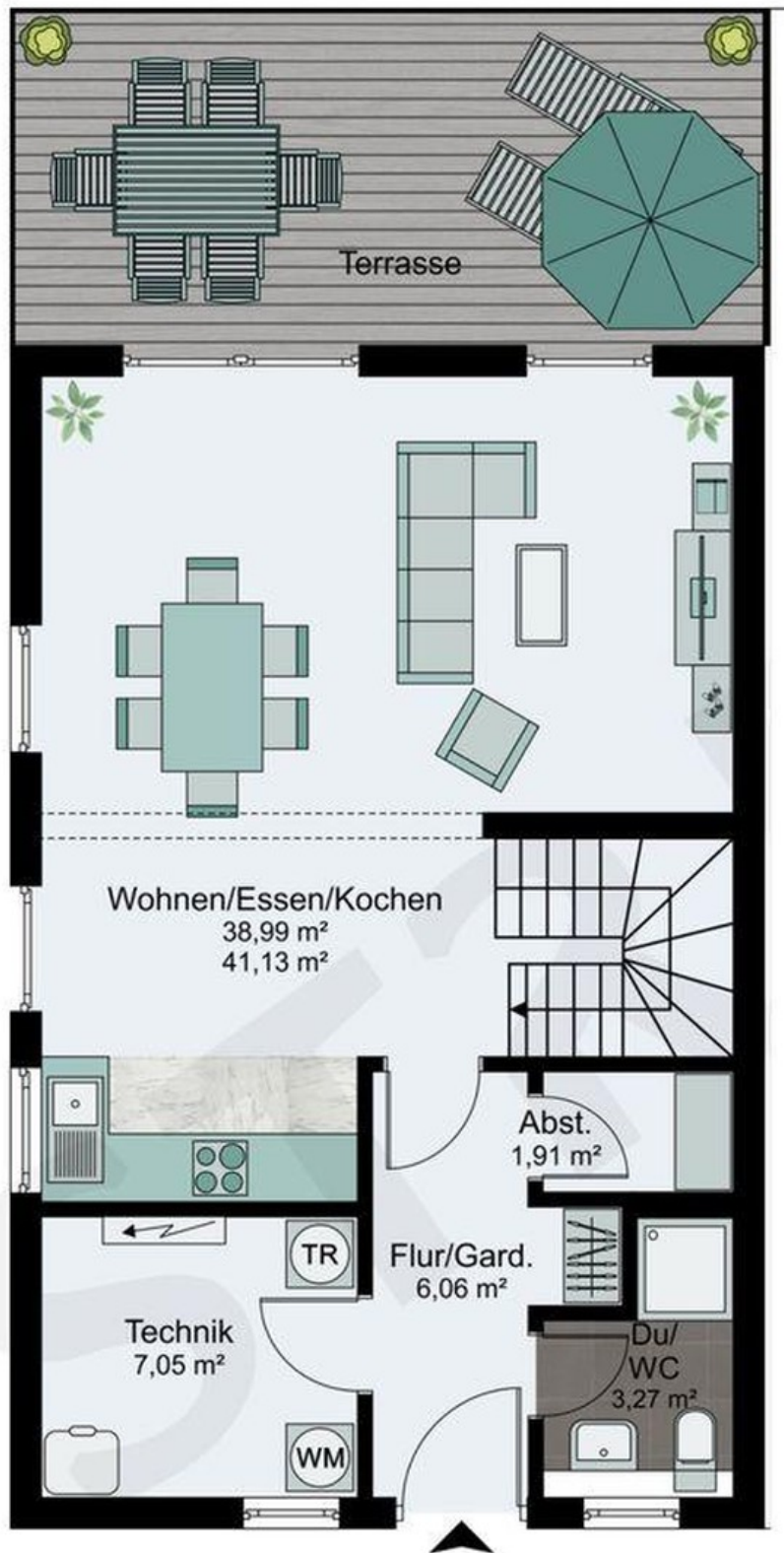


Garten



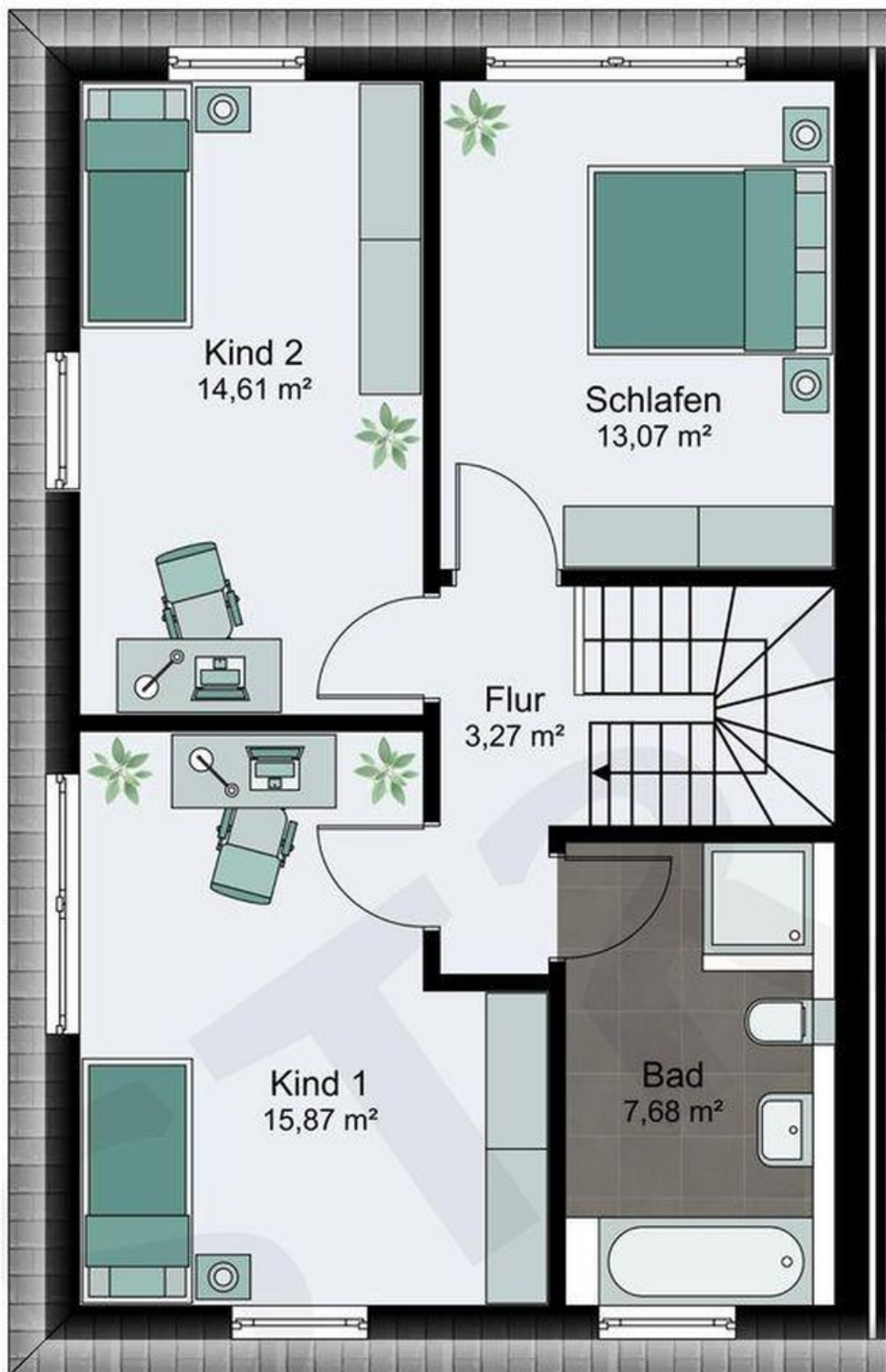
Garten

Exposé - Grundrisse



Grundrisse EG

Exposé - Grundrisse



Grundrisse OG

Exposé - Anhänge

1. ENERGY CERTIFICATE for residen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

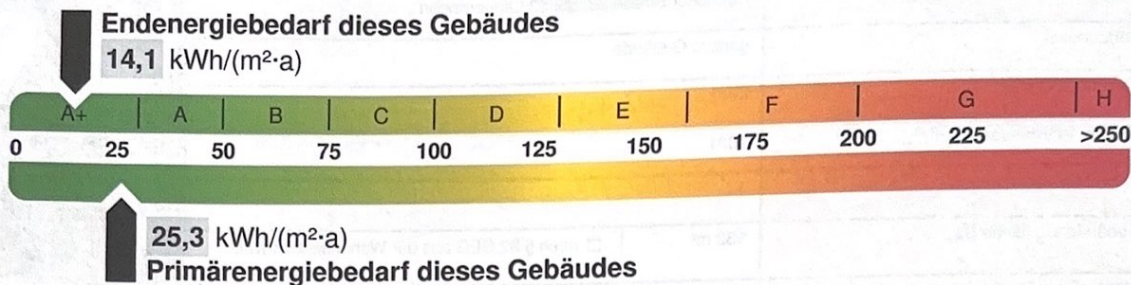
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004225529

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,18 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

14,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

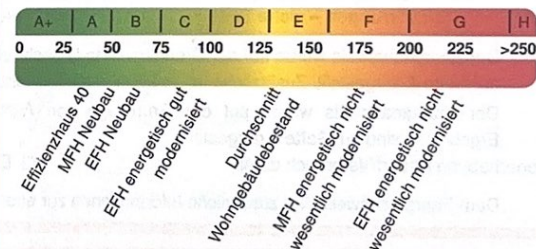
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	56 %	113 %
Abwärme	41 %	81 %
Summe:	97 %	194 %

Maßnahmen zur Einsparung²

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 Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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.

Erstellt mit EVEBI 12.0.4 von ENVISYS

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus