

Exposé

Einfamilienhaus in Abensberg

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Provisionsfrei
von privat - VB 490.000 €**



Objekt-Nr. OM-442668

Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Forstner

Auenkofener Str. 35
93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	896,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	202,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei zu verkaufen: Ein Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – ideal für Familien mit Platzbedarf oder Investoren zur Vermietung. Das Haus wurde 1995–1997 kernsaniert, inkl. energetischer Maßnahmen:

- 10 m² Solarthermie für Warmwasser
- 8 m³ Regenwasserzisterne für Garten & WC
- Vollwärmeschutzfassade
- Zwei Kamine für Holzöfen
- Niedertemperatur-Ölheizung von 1997 – sehr niedriger Energiebedarf (siehe Energieausweis). Es besteht keine Austauschpflicht, wegen Solarthermie
- getrennte Verbrauchsermittlung durch Heiz- und Wasserzähler

Wohnungen:

- OG/DG (128 m², bis August. befristet vermietet): 3 Zimmer, 2 Bäder (Dusche & Eckbadewanne), große Küche, 32 m² Terrasse, Fußbodenheizung im Flur und Wohnzimmer, Abstellraum.
- EG (74 m², frei): 2 Zimmer mit Holzparkett, Küche, Bad, Flur mit Fußbodenheizung, Abstellraum.

Ausstattung

- 2 Garagen
- Überdachter Freisitz
- Garten auf 896 m² Grundstück
- Es gibt ein Geh- und Fahrrecht für Nachbargrundstück

Lage

Ruhig gelegen, keine Durchgangsstraße, nur 10 Minuten zu Fuß in die Stadtmitte von Abensberg.

Perfekte Anbindung: B16, A93, Agilis-Bahn.

Natur & Freizeit: Nähe Weltenburg – Donaudurchbruch, hohe Lebensqualität und Infrastruktur.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Garagen und Dachterasse



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Dachterrasse und Freisitz



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten



EG Flur

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Flur OG

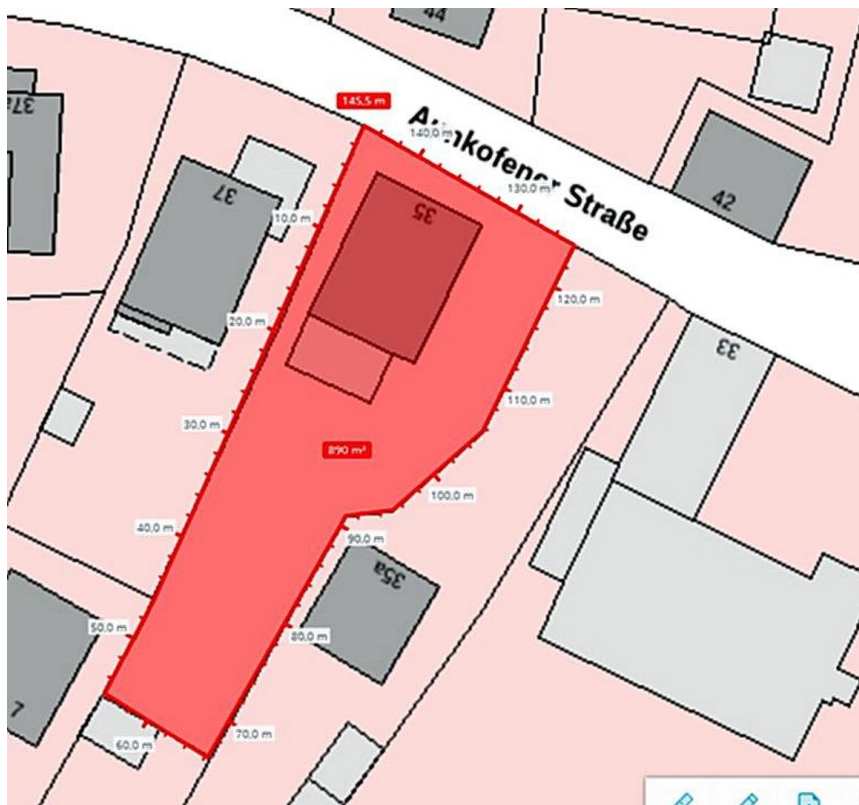


Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie

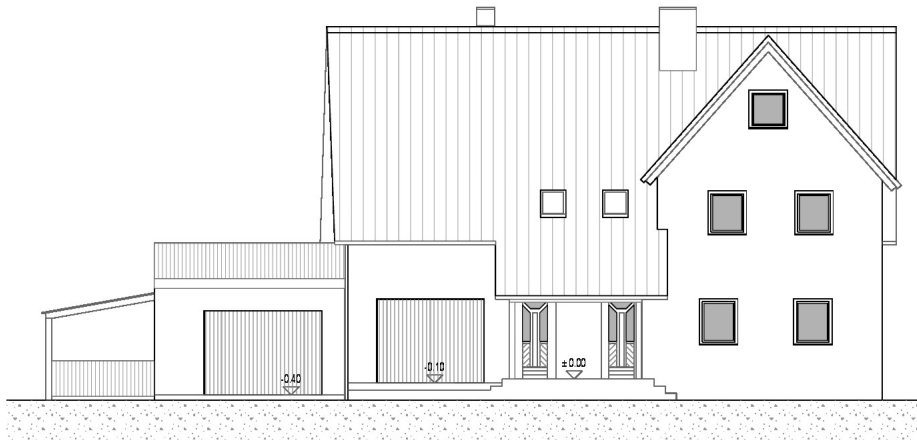


Bad DG



Grundstück 896m²

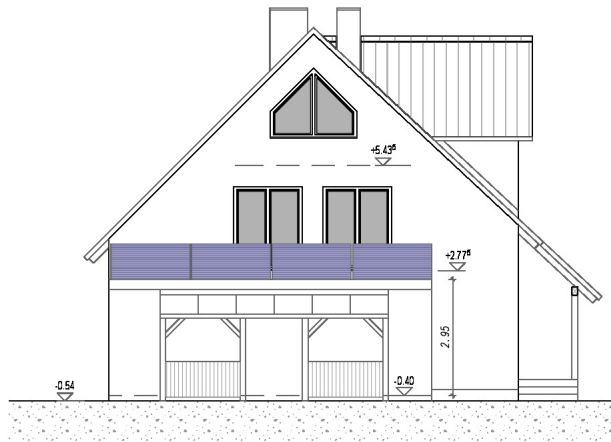
Exposé - Grundrisse



ANSICHT VON OSTEN

BESTANDSPLAN		M = 1/100
LAGE:	STADT ABENSBERG, LANDKREIS KELHEIM, BEZIRK NIEDERBAYERN AUNKOFERSTR. 35, 93326 ABENSBERG	
EIGENTÜMER:	ROBERT FORSTNER, OBERFELDSTR. 22, 94360 MITTERFELS	
PLANUNGSBÜRO		
BAUMANN RALPH Dipl.-Ing. (FH)FB Architektur		tel 09495 9037033
VOLPERTSHOFEN 11		mobil 0171 9216528
92363 BREITENBRUNN		info@rc-baumann.de
BREITENBRUNN DEN		16.03.2026

Exposé - Grundrisse

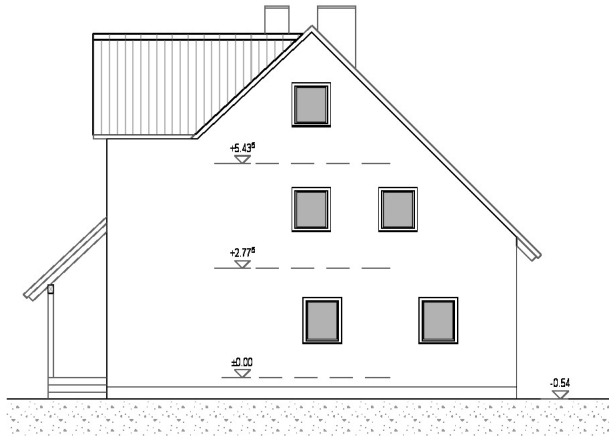


ANSICHT VON SÜDEN

BESTANDSPLAN		M = 1/100
LAGE:	STADT ABENSBERG, LANDKREIS KELHEIM, BEZIRK NIEDERBAYERN AUNKOFERSTR. 35, 93326 ABENSBERG	
EKENYMERIN:	ROBERT FORSTNER, OBERFELDSTR. 22, 94360 MITTERFELS	
PLANUNGSBÜRO		
baumann		
BAUMANN RALPH Dipl.-Ing. (FH)FB Architektur tel. 06489 9037833 VÖLPERTSHOFEN 11 mob. 0171 8516528 92363 BREITENBRUNN info@ra-baumann.de		
BREITENBRUNN DEN		16.03.2026

Exposé - Grundrisse

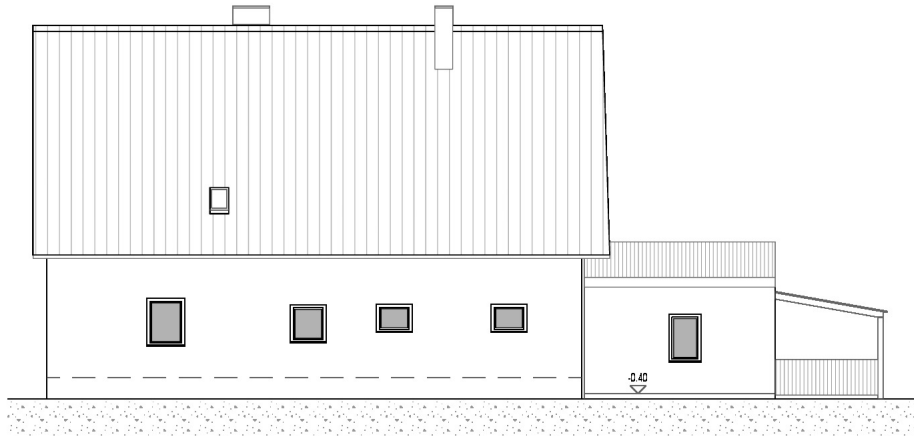
BESTANDSPLAN		M = 1/100
LAGE:	STADT ABENSBERG, LANDKREIS KELHEIM, BEZIRK NIEDERBAYERN ALNKOFERSTR. 35, 93326 ABENSBERG	
EIGENTUMER:	ROBERT FORSTNER, OBERFELDSTR. 22, 94380 MITTERFELS	
PLANUNGSBÜRO		
baumann		
BAUMANN RALPH Dipl.-Ing. (FH) Architektur		tel: 09495 9037933
WOLFFERTSHOFEN 11		mobil: 0171 9210558
92363 BREITENBRUNN		info@rc-baumann.de
BREITENBRUNN DEN		16.03.2026



ANSICHT VON NORDEN

Exposé - Grundrisse

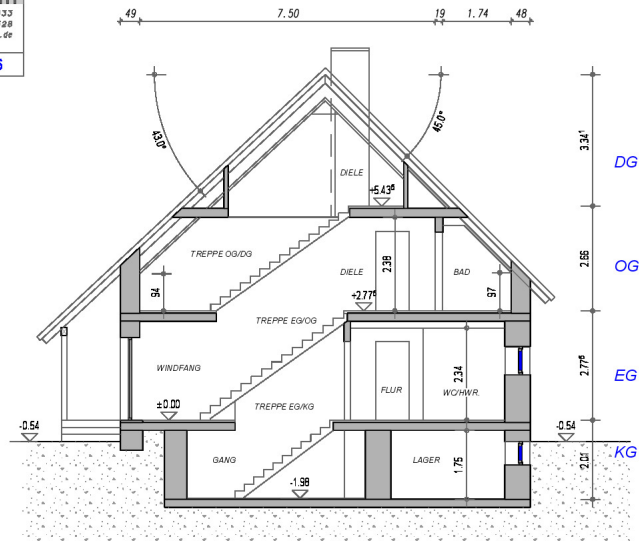
BESTANDSPLAN		M = 1/100
LAGE: STADT ABENSBERG, LANDKREIS KELHEIM, BEZIRK NIEDERBAYERN AUNKOFERSTR. 35, 93326 ABENSBERG		
EIGENTÜMER: ROBERT FORSTNER, OBERFELDSTR. 22, 94360 MITTERFELS		
PLANUNGSBÜRO		
baumann		
BAUMANN RALPH Dipl.-Ing. (FH)FB Architektur tel. 09495 9037933		
WOLPERTSHOFEN 11 mobil 0171 9210526		
92363 BREITENBRUNN info@arc-baumann.de		
BREITENBRUNN DEN		16.03.2026



ANSICHT VON WESTEN

Exposé - Grundrisse

BESTANDSPLAN	M = 1/100
LAGE: STADT ABENSBERG, LANDKREIS KELHEIM, BEZIRK NIEDERBAYERN AJUNKOFERSTR. 35, 93326 ABENSBERG	
EIGENTÜMERIN: ROBERT FORSTNER, OBERFELDSTR. 22, 94360 MITTERFELS	
PLANUNGSBÜRO	
baumann	
BAUWANN RALPH Dipl.-Ing. (FH) B Architekturf	tel: 00495 9027933
VOLKERTSHOFEN 11	mobil: 0171 9210538
92363 BREITENBRUNN	info@rc-baumann.de
BREITENBRUNN DEN	16.03.2026



SCHNITT 1/1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BY-2017-001387712

Registriernummer ²⁾

1242603

02.08.2017

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Zweifamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Aunkofener Straße 35 ; 93326 Abensberg

Adresse

Gebäudeteil

1918

Baujahr Gebäude ³⁾

1997

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

2

Anzahl Wohnungen

226,80 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

Solare Strahlungsenergie

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schächtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 Bezugsfläche 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

02.08.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

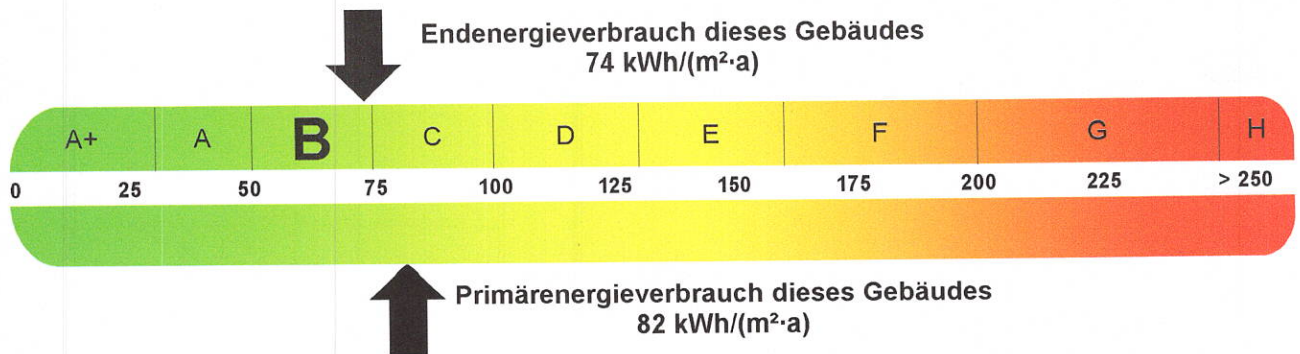
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2017-001387712

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



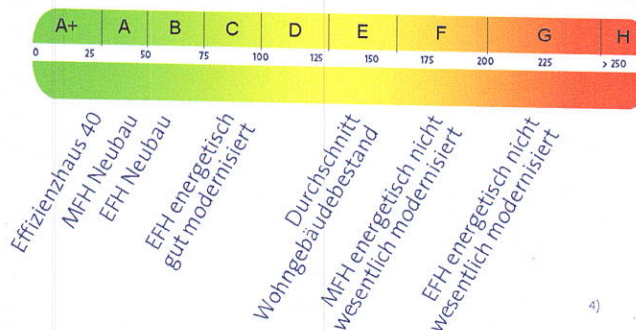
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

74 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	50.579	17.041	33.538	1,06

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BY-2017-001387712

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



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
1	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises