

Exposé

Einfamilienhaus in Bayern - Beratzhausen

Einfamilienhaus in Beratzhausen



Objekt-Nr. **OM-445645**

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Pia Mehringer

Kugelbergweg 5
93176 Bayern - Beratzhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus (Kampa-Haus, Holzständerbauweise, EG mit Ziegelmauer doppelwandig umfaßt)

Es wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert und modernisiert.

Das Haus ist voll unterkellert, der Keller ist beheizt (Heizkörper) und ausgebaut.

Kachelofen (Kago) umgerüstet und weiterhin zugelassen.

Ein im Dachgeschoss installiertes Klimagerät (Split-Klimagerät) sorgt auch im Sommer für angenehme

Temperaturen im ganzen Haus

Zur Unterbringung von KFZ ist eine Garage mit 3 Stellplätzen sowie eine weitere Garage mit einer Fläche von rd. 60 qm vorhanden, von dieser kann über den Keller trockenen Fusses der Zugang zum Wohnhaus erfolgen.

Ausstattung Daten im Überblick:

Baujahr: 1993

Wohnfläche: ca. 133 m²

Wohnzimmer: 1

Esszimmer: 1

Arbeitszimmer: 1

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1 (+1 Duschbad mit WC im Keller)

Garagen: mit insgesamt 4 Stellplätzen

Weitere Ausstattungsmerkmale aus:

- Einbauküchen
- Kachelofen
- Klimaanlage (Splitanlage)
- Garten mit Terrasse
- Haus ist unterkellert
- Fußbodenheizung in Wohn- und Esszimmer, sowie elektrisch im Bad

Nachfolgende Räume bzw. Bereiche wurden renoviert/neu gestaltet:

2010: Küche, Speisekammer

2011: Gäste-WC

2012: Bad

2014: Esszimmer, Wohnzimmer, Heizung neu, Zimmertüren

2016: Fenster (Schüco, Kunststoff, 3-fach verglast, in den Schlafräumen mit Schallschutz, im EG mit Einbruchschutzfolie ab Werk)

2020: 2x Schlafzimmer und Ankleide

2024/2025 : Neuanstrich des Hauses

Weitere Angaben

Grundstücksfläche: ca. 730 m²

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: OEL

Energieverbrauch: rd. 98 kWh(m²*a) Verbrauchserfassung

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1993

Heizungsart: Öl-Zentralheizung, Buderus, Niedertemperatur

Der Gesamtpreis von 495.000,00 Euro setzt sich aus KP 485.000,00 Euro + 10.000,00 Euro für Inventar/Betriebsstoffe zusammen.

Ausstattung

Am Haus wurden regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. In den letzten Jahren wurden u.a. erneuert: Türen, Haustür, Heizung, Bad, Terrasse, z.T. Bodenbeläge, Außenanstrich

Die Grundrisse dienen zu Veranschaulichung sind aber ohne Maßstab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Beratzhausen ist eine und liegt ca. 30 km nordwestlich von Regensburg sowie 70 km südöstlich von Nürnberg. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A3, besteht eine schnelle Verbindung nach Regensburg und Nürnberg. Zusätzlich ermöglicht der Bahnhof Beratzhausen eine regelmäßige Anbindung an den Regionalverkehr. Die umliegende Natur eignet sich perfekt für Wanderungen oder Radtouren. Für Sport- und Erholungsmöglichkeiten sorgen mehrere Vereine, Sportstätten und auch ein Freibad.

Supermärkte, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Grundschule sind am Ort vorhanden.

Das Haus befindet sich nahe dem Bahnhof in Beratzhausen und ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Die Bahngleise führen am Haus vorbei und verlaufen dank der Hanglage oberhalb des Hauses. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie eine Bäckerei, Ärzte und eine Apotheke. Familien mit Kindern profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Grundschule und dem Kindergarten.

Entfernungen -cirka-:

Einkaufsmöglichkeiten 1,8 km

Kindergarten 0,6 km

Grundschule 0,3 km

Bus 0,7 km

Autobahn 8,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Oberer Garten

Exposé - Galerie



Gartenseite



Garagen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Speise



Treppenhaus

Exposé - Galerie



WC



Windfang

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



DG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 2



DG Ankleide

Exposé - Galerie



DG Ankleide



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garagen und Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



von Straße aus

Exposé - Grundrisse



Straßenseite

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 28.03.2026

Registriernummer: BY-2026-006307469

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	93176 Beratzhausen, Kugelbergweg 5		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	160 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigefügt (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)

Ilona Fries M. Sc. (Architektur)

**Zehntweg 12
97218 Gerbrunn**

Unterschrift des Ausstellers

Zehntweg 12-
97218 Gerbrunn

Ausstellungsdatum **30.03.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

Gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierennummer: Bfz 2026-006307469

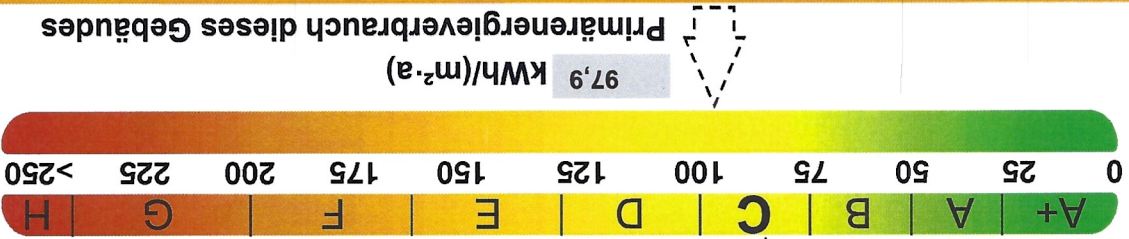
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

85,2 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

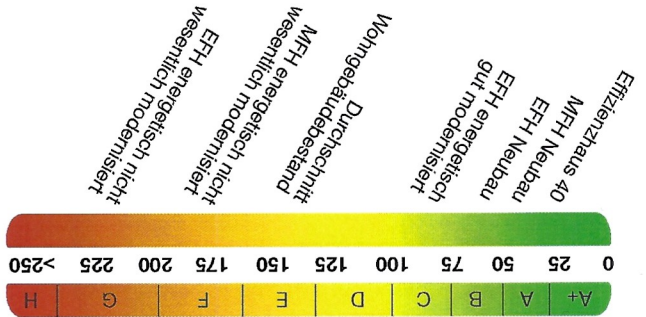
97,9 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 85,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primär-energie- verbrauch faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	□ weitere Einträge in Anlage		
01.05.2021	30.04.2022		Heizöl EL	1,1	11360	3192	8168	0.96			
01.05.2022	30.04.2023		Heizöl EL	1,1	11700	3192	8508	1.06			
01.05.2023	30.04.2024		Heizöl EL	1,1	12530	3201	9329	1.15			
01.05.2024	30.04.2025		Heizöl EL	1,1	13000	3192	9808	1.04			

Vergleichswerte Endenergie³



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

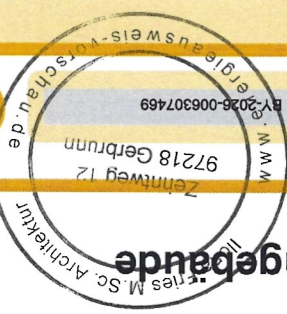
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023



4

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierennummer: 2026-006307469

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		geschätzte Amortisationszeit (freiwillige Angaben)	geschätzte pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			in Zusammenhang mit Einzelmaßnahmen	als größeres Modernisierung		
1.	Außenwände	Dämmung der Fassade, $U_{max} = 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	<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"/>		

weitere Einträge in Anlage

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erläuterungen

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 Bauteil- und 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 so genannte „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

Angaben 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 Wärmewassersbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 sich Veränderungen 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.

Triebhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Triebhausgasemissionen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



