

Exposé

Bauernhof in Egglham

Hof in Alleinlage



Objekt-Nr. OM-449142

Bauernhof

Verkauf: **888.000 €**

Ansprechpartner:
Martina Reich

Tölzenöd 2
84385 Egglham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968
Energieträger	Holz
Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Gesamtfläche	12.500,00 m ²

Scheunen-/ Hallenfläche	400,00 m ²
Frei-/Hoffläche	2.500,00 m ²
Acker-/Weidefläche	10.000,00 m ²
Garagen	2
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, kernsanierte Bauernhofanwesen vereint ländlichen Charme mit moderner Wohnqualität und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Freiheit, Natur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten suchen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1,3 Hektar eröffnet sich ein idyllisches Refugium mit beeindruckender Alleinlage – ein Ort, an dem Visionen Wirklichkeit werden können.

Das Wohnhaus präsentiert sich als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche. Es verfügt über fünf Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine gemütliche Küche mit praktischer Speisekammer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Kellerraum und einen gedämmten, ausbaufähigen Dachboden. Das Haus ist bezugsfertig und bietet zugleich Potenzial für individuelle Erweiterungen.

Das Anwesen wird durch eine Vielzahl an Nebengebäuden ergänzt, die unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten eröffnen: Ein großes Stallgebäude mit Heuboden, ein geräumiger Stadl, eine Maschinenhalle, ein überdachtes Fahrsilo sowie ein separater Hühnerstall mit Lagerflächen. Zusätzlich stehen eine Einliegerwohnung, ein Yogaraum und ein Wirtschaftsraum zur Verfügung – ideal für kreative Konzepte, Tierhaltung oder Selbstversorgung. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensprojekt mit unzähligen Möglichkeiten.

Ausstattung

Das Anwesen wurde in den Jahren 2021 bis 2024 umfassend und mit viel Sorgfalt kernsaniert. Dabei wurde besonderer Wert auf nachhaltige und zukunftssichere Lösungen gelegt. Sämtliche Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen wurden vollständig erneuert, sodass eine solide technische Basis gewährleistet ist.

Eine moderne biologische Kleinkläranlage (Baujahr 2021) unterstreicht den ökologischen Ansatz des Hofes. Neue Fenster und Türen sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich wurde die oberste Geschosdecke im Jahr 2024 gedämmt.

Beheizt wird das Anwesen über Holzeinzelöfen, die nicht nur effizient, sondern auch besonders atmosphärisch sind. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Ein Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Das Objekt ist aktuell bezugsfertig, bietet jedoch bewusst noch Spielraum für individuelle Anpassungen und persönliche Gestaltungsideen. Kleinere Restarbeiten ermöglichen es, eigene Vorstellungen einzubringen und dem Anwesen eine ganz persönliche Note zu verleihen.

Hier treffen solide Sanierung, natürliche Materialien und Entwicklungspotenzial aufeinander – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

In absoluter Alleinlage, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des niederbayerischen Landkreises Rottal-Inn, liegt dieses besondere Anwesen am ruhigen Waldrand der Gemeinde Eggldham. Hier genießen Sie eine unvergleichliche Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn, umgeben von Natur, Wiesen und Wäldern.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. Während Sie den Alltag hinter sich lassen und die Stille der Natur genießen können, sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, ihre Ursprünglichkeit und ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Ob ausgedehnte Spaziergänge, Reitmöglichkeiten direkt vor der Haustür oder einfach das Genießen der Natur – dieses Anwesen bietet einen Rückzugsort für alle, die Entschleunigung suchen. Gleichzeitig eignet sich die Lage hervorragend für Tierhaltung, Selbstversorgung oder alternative Lebenskonzepte.

Ein Ort, der Freiheit spürbar macht und Raum für neue Lebenswege schafft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



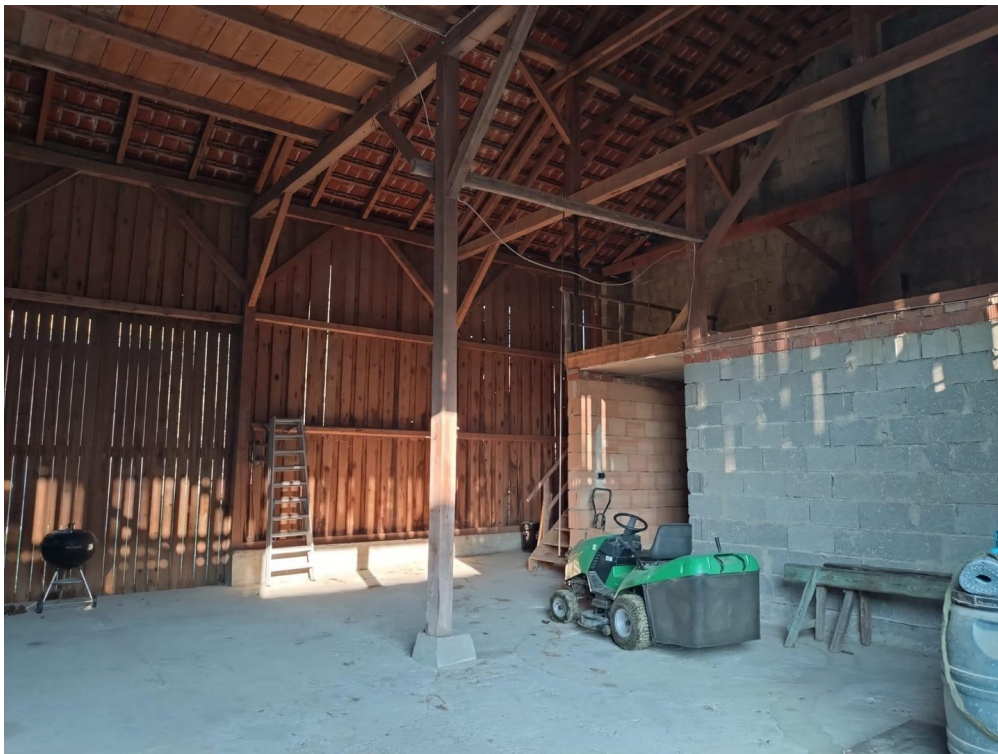
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 10.07.2035

Registriernummer BY-2025-005843164

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	
Adresse	Tölzenöd 2, 84385 Egglham	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _N)	173,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel 0421.2412403

BAFA-152417

11.07.2025

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³)Mehrfachangaben möglich

⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

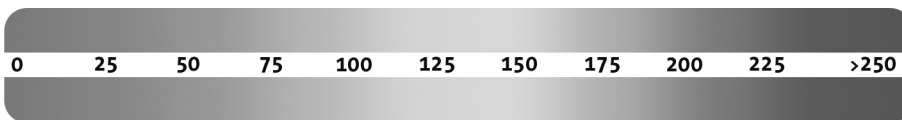
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

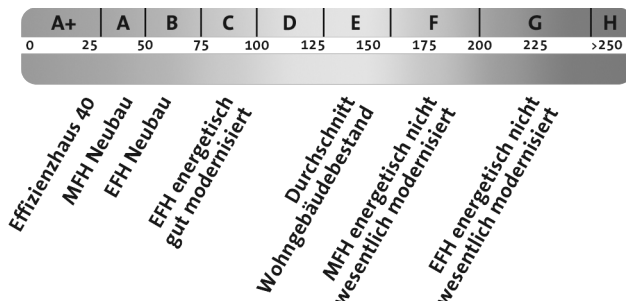
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Nutzerverhaltens 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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

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 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

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 erneuerbaren 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 pauschaler 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 Primärenergiefaktoren 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.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises