

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hengersberg

### ETW mit gehobener Ausstattung und Fernblick in beliebtem Wohnviertel von Hengersberg



Objekt-Nr. **OM-451552**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **359.000 €**

94491 Hengersberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	99,72 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	211 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Vier-Parteienhaus befindet sich in einem sehr ruhigen und begehrten Wohnviertel von Hengersberg. Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über die gesamte zweite Etage, somit hat man keinen direkten Wohnungsnachbarn. Der gesamte Dachboden kann mittels einer Zugtreppe als Stauraum genutzt werden. Auch ein eigener Abstellraum außerhalb der Immobilie direkt neben den Stellplätzen ist selbstverständlich vorhanden. Auf Grund der sehr guten Isolierung und der zusätzlich installierten Sollartherme sind die Energiekosten äußerst gering (Heizung und Warmwasser ca. 800 Euro/Jahr), zudem bleibt die Wohnung dadurch im Sommer relativ kühl. Zu den großzügigen Wohn/-Essbereich mit Balkon und schönen Fernblick ins Donautal und bayerischen Wald über die Dächer von Hengersberg, bietet die Wohnung neben einem Bad mit Dusche und Wanne, großzügigen Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer einen separaten Hauswirtschaftsraum und einen zusätzlichen kleinen Abstellraum. Nachdem ich die Wohnung noch im Rohbau erworben habe nutzte ich die Möglichkeit diese, im Vergleich zu den üblichen Standardausstattungen, wesentlich höherwertig auszustatten. Unter anderem mit einem hochwertigen Fliesenboden in Betonoptik über die gesamte Etage, elektrischen Rollos, hochwertige Innentüren, spezielle Plameco-Decke mit per App steuerbaren eingebauten LED-Strahlern, Videosprechanlage, und vieles mehr. Im Kaufpreis sind unter anderem die hochwertige Marken-Einbauküche mit dem Bora-Abluftsystem und Siemens-Geräten, eine elektrische Außenmarkise mit elektrischen Volant, hochwertige Badmöbel enthalten. Der vorhandene Glasfaseranschluss (FTTH) bietet die optimale Voraussetzung für flüssiges Arbeiten im Homeoffice, digitalem Fernsehempfang bzw. sonstigen Internetanwendungen, Netzwerkanschlüsse, Sat-Anschlüsse befinden sich in allen Wohnräumen. Die zwei separat angebotenen Stellplätze werden aktuell mit einer eigenen Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet. Die reine Quadratmeterzahl (ohne Umrechnung des Mansardenanteils) der Wohnung beläuft sich auf ca. 125qm und erstreckt sich, wie bereits angeführt, exklusiv über die komplette zweite Etage, somit ist man komplett ungestört in einem äußerst ruhigen Umfeld. Der hohe Kniestock von 120cm schränkt die Nutzbarkeit der kompletten Raumfläche kaum ein.

## Ausstattung

- Massivbauweise, Außenmauerwerk 36,5 Objektziegel Evoton TV9, Innenmauerwerk mit 24cm Planverfüllziegel, Stahlbetontreppen, Stahlbetondecken
- "Junkers" Gas-Brennwertgerät, Flüssiggas mit 24KW, unterstützt mit einer hochwertigen hocheffizienten Solaranlage, 1000 l Pufferspeicher
- Fußbodenheizung in allen Räumen, regelbar mittels Raumthermostaten in den einzelnen Räumen, elektrischer Kermi Handtuchheizkörper im Bad
- elektrische Rollos per Fernbedienung steuerbar
- hochwertige Feinstaubfließen in Betonoptik über die gesamte Etage
- sehr hochwertige Innentüren mit Magnetkontakt, Außenkanten mit Holzfurnier, Glastüre in Wohn-Essbereich und Arbeits-/Kinderzimmer
- Balkon - elektrische Außenjalousie mit elektrischen Volant per Fernbedienung steuerbar
- Im Wohn-Essbereich hochwertige Plameco Decke mit integrierten LED-Strahlern, teilweise per App steuerbar
- moderne nach Maß angefertigte Marken-Einbauküche mit Siemensgeräten und Bora-Kochfeld - Abluftsystem
- Videosprechanlage
- Glasfaseranschluss (FTTH)

- Kunststofffenster und Balkontüren mit Dreifachverglasung, Dreh-Kipp-Beschlag
- Roto Dachfenster mit Verdunkelungsrollo im Schlaf- und Hauswirtschaftsraum
- Treppenhaus- und Balkongeländer aus hochwertigem Edelstahl
- Fensterbänke innen in Naturstein
- Feuchtigkeitslüfter mit Feuchtesensor im Bad
- Durchdachte Raumaufteilung mit separaten HW-Raum mit Ausgussbecken in Edelstahl
- von den zwei optional zu erwerbenden Stellplätzen ist einer mit einer neuen Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen, und der zweite mit einer Wallbox-Vorbereitung ausgestattet.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die gesamte Wohnung einschließlich Küche sind absolut gepflegt und im neuwertigen Zustand. Keine Reparaturen, keine Restauration, Möbel für Schlaf-, Arbeits-Kinder-Wohnbereich aufbauen, einräumen, genießen und sich wohlfühlen!

Augrund der lediglich drei zusätzlichen Miteigentümer bzw. Miteigentümerin verliefen die Eigentümersammlungen und Beschlussfassungen immer äußerst harmonisch und einvernehmlich.

Die komplette Baubeschreibung kann auf Wunsch vorab zugesandt werden.

## Lage

Hengersberg ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf, der oft als der älteste Markt Altbayerns bezeichnet wird. Der Ort verbindet über 1000 Jahre Tradition mit modernem Stil und einer strategisch günstigen Lage.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung, alles zu Fuß oder Fahrrad erreichbar, gibt es sämtliche Geschäfte für den Einkauf des Alltäglichen Lebens, Banken, Ärzte, öffentliche Einrichtungen, Grund- Haupt- und Mittelschule, Kindergärten, sowie eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten, modernes Fitnesscenter, Wellenfreibad, Hallenbad mit Sauna und ein großes Gewerbegebiet mit einer Vielzahl von Firmen und Angebot von Arbeitsplätzen.

Hengersberg wird oft "Als Tor zum Bayerischen Wald" bezeichnet und bietet somit den optimalen Ausgangspunkt für Wanderungen zu den schönsten Gipfeln des bayerischen Waldes, oder Ausflüge zu den begehrten Urlaubsorten in direkter Umgebung. Der Donau-Ilz Radweg führt mehr oder weniger direkt am Ort vorbei und bietet somit die Möglichkeit für erlebnisreiche Radausflüge. Die direkte Anbindung zur Autobahn A3 ermöglicht es einem ohne große Umstände den Rest Deutschlands zu erkunden. Auch Ausflüge ins benachbarte Österreich, Urlaubsfahrten nach Italien .... sind durch die Autobahnanbindung schnell und problemlos zu gestalten.

Nachfolgend nochmals kurz die wichtigsten Daten zu diesem schönen Ort.

Lage und Geografie Standort:

Der Markt liegt am Fuße des Bayerischen Waldes, direkt an der Donau und nahe der Autobahn A3 (Regensburg-Passau), ca. 15 km südöstlich von Deggendorf. Region: Gehört zur Region Donau-Wald in Niederbayern.

Geschichte und Ortsbild Gründung:

Die Gründung geht auf das Jahr 997 zurück. Tradition: Hengersberg war bis 1803 ein Klostermarkt, eng verbunden mit der Benediktinerabtei Niederalteich.

Ortsbild:

Der Marktplatz ist im Sommer von mediterranem Flair geprägt, mit einer lebendigen Gastronomie.

**Kultur und Sehenswürdigkeiten**Kirchen:

Wichtige Sakralbauten sind die Pfarrkirche St. Michael auf dem Rohrberg, die Frauenbergkirche und die Kapelle des Hl. Gotthard in Reichersdorf. Kunst & Kultur: Im ehemaligen Spital befindet sich die Kunstsammlung Ostbayern. Veranstaltungen: Das jährliche Volksfest "Dult" sowie der Weihnachtsmarkt auf dem Marktplatz.

**Freizeit und Tourismus**Aktivitäten:

Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, darunter den Donau-Ilz-Radweg. Schwimmen: Ein gut besuchtes Wellenfreibad und ein Hallenbad sorgen für Wasserspaß. Vereine: Eine hohe Dichte an Vereinen (ca. 90) prägt das gesellige Leben.

**Wirtschaft und Infrastruktur**Handelszentrum:

Mit über 7.000 Einwohnern (Stand 2025: ca. 7.800) ist Hengersberg ein wichtiger Arbeitsstandort im Landkreis, mit etwa 5.000 Arbeitsplätzen. Verkehr: Durch die direkte Anbindung an die A3 ist der Markt ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung (Deggendorf, Passau, Regensburg).

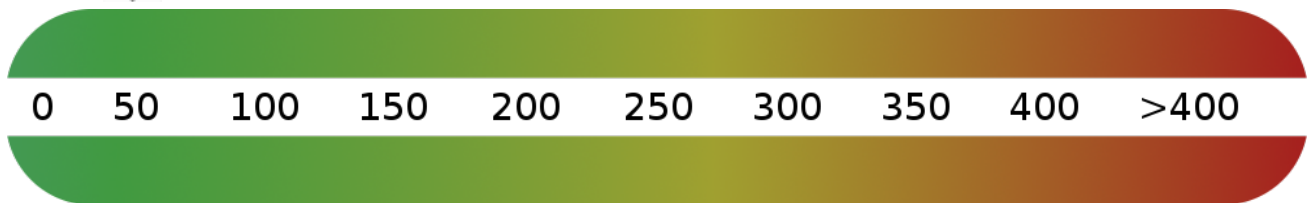
Der Markt Hengersberg präsentiert sich als ein lebenswerter Ort, der Geschichte und moderne Infrastruktur verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	51,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Einfahrt - Stellplatz

# Exposé - Galerie



Stellplatz - Abstellräume



Aussenansicht- Eingang Süd-Ost

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus - Vorraum



Blick Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Eingang Wohn-Essbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur - Arbeits-Kinderzimmer



Arbeits-Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche - Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche - Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche - Bora Kochfeld

# Exposé - Galerie



Küchentheke - Balkon



Beleuchtung Wohn-Küchenbereich

# Exposé - Galerie

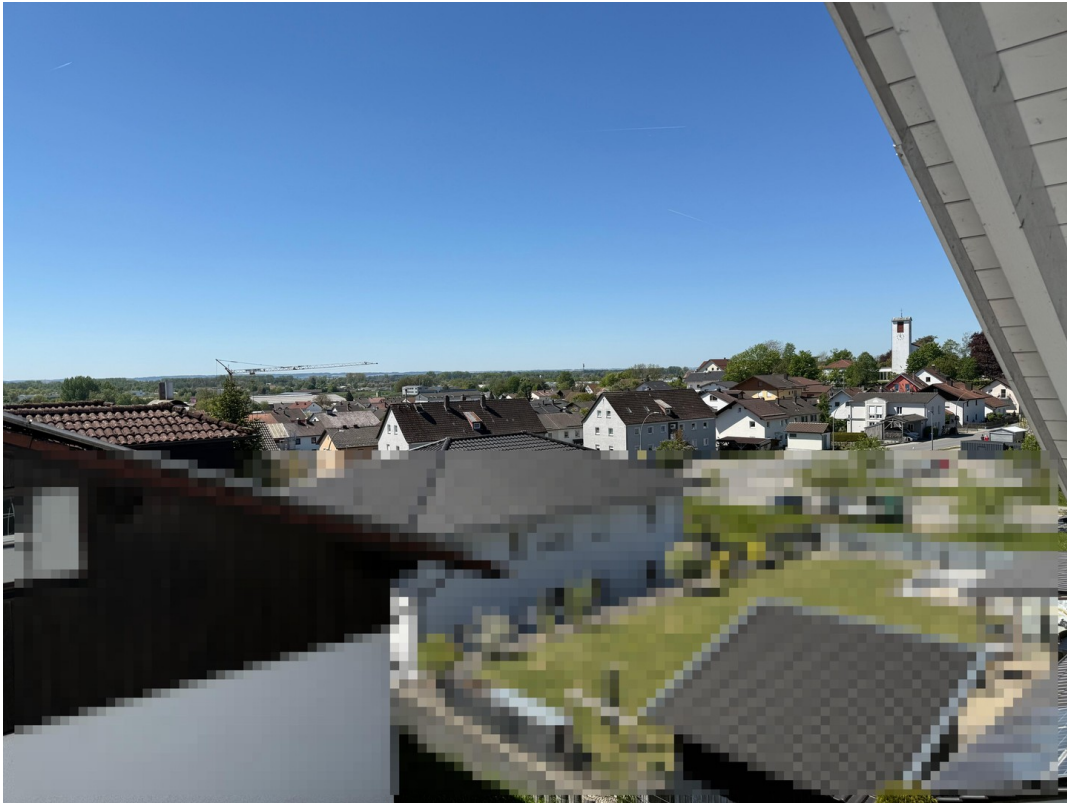


Beleuchtung Küche- Wohnbereich



Fernblick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Fernblick Wohnzimmer Donautal



Fernblick Balkon

# Exposé - Galerie



Fernblick Balkon Donautal



Fernblick Balkon Bay. Wald

# Exposé - Galerie



Fernblick Balkon Hengersberg

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis -1
2. Energieausweis -2

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **05.12.2026**

Registriernummer <sup>2</sup> **BY-2016-001129165**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Beerenstraße 2a, 94491 Hengersberg	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	353,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Holzpellets	
Erneuerbare Energien	Art: thermische Solaranlage	Verwendung: Heizung und WWV-Bereitung
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



## 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 beigefügt (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:

Ingenieurbüro  
Süß Martin GmbH & Co. KG  
Simmling 62  
94469 Deggendorf

06.12.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

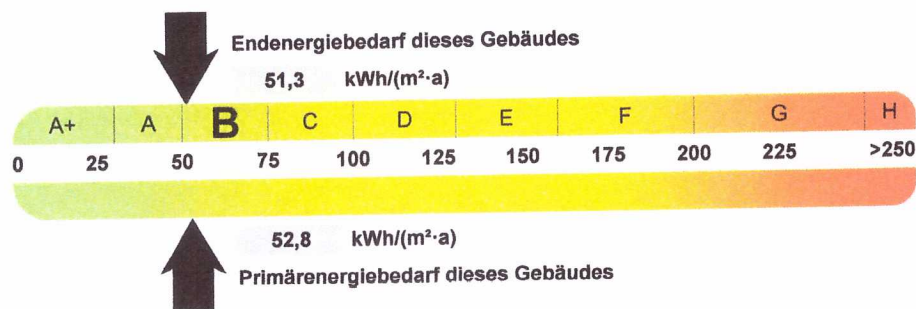
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2016-001129165

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 11,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 75,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

51,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%
Solare Strahlungsenergie	22,0	%
Feste Biomasse	8,0	%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

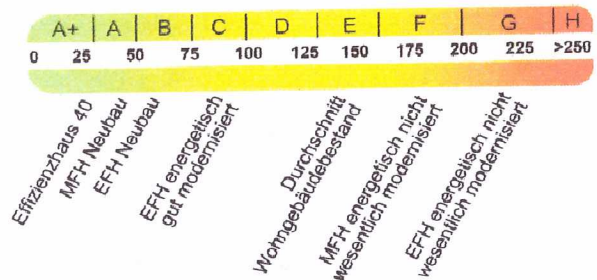
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus