

Exposé

Doppelhaushälfte in Denkendorf

**Gepflegte Doppelhaushälfte – Küche & Bad neu 2025,
barrierefrei, Garage, Garten**



Objekt-Nr. OM-456156

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

85095 Denkendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	387,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte mit neuem Bad (07/2025) & hochwertiger Einbauküche (07/2025) – Garten, Garage.

Barrierefrei im Innenraum – jeweils 1 Stufe von/zum Außenbereich.

Warum dieses Haus?

- Einziehen & wohlfühlen: Küche und Bad erst 07/2025 hochwertig erneuert
- Zukunftssicher: Barrierefrei durch Treppenlift (07/2025) über alle Etagen (optional)
- Kaminofen Olsberg mit elektrischer Türöffnung (05/2023), erfüllt aktuelle Emissionsvorgaben
- Umweltfreundlich: Regenwassernutzung für WC's und Garten
- Gesamtpaket: Garten, Terrasse, Garage, Carport + Stellplätze
- Sofort nutzbar: Kein Renovierungsstau – laufende Instandhaltung
- Ruhige Lage: kein Durchgangsverkehr

Raumaufteilung:

EG: Wohn- & Essbereich, neue Küche (07/2025), Gäste-WC inkl. Urinal, Abstellraum

OG: 3 Schlafzimmer, modernes Bad (barrierefrei, 07/2025)

DG: Flexibles Zusatzzimmer (Kinderzimmer/Homeoffice/Gast)

Keller: Heizraum (Ölheizung 2002), Hauswirtschaftsraum beheizt, 2 weitere beheizbare Räume

Ausstattung:

- Neue Einbauküche (2025): Bora-Kochfeld, Pyrolyse-Backofen, großer Kühl-/Gefrierschrank
- Barrierefreies, rollstuhlgeeignetes Bad (2025) mit Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche mit Sitzplatz (keine Badewanne), WC und 2 Waschbecken
- Treppenlift (2025, optional) über alle Etagen
- Wohnbereich EG mit Schiebetüren, zur Terrasse 1 Stufe
- Elektrische Rollläden (EG & DG)
- Smarte Heizkörperthermostate und Rauchmelder
- Elektrische Pergolamarkise (03/2022)
- Regenwassernutzung (WC-Spülung & Gartenwasser)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor + Carport + 2 Stellplätze
- Garten mit Gartenhaus & GARDENA Pipeline-Bewässerungssystem

Ausstattung

Küche & Bad (beide neu 07/2025):

- Einbauküche mit Bora-Kochfeld, Pyrolyse-Backofen, großem Kühl-/Gefrierschrank
- Barrierefreies, rollstuhlgeeignetes Bad mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung

- Treppenlift (07/2025, optional) über alle Etagen

Wohnen & Heizen:

- Kaminofen Olsberg (05/2023) mit elektrischer Türöffnung, erfüllt aktuelle Emissionsvorgaben
- Smarte Heizkörperthermostate in allen Räumen
- Elektrische Rollläden EG & DG
- Schiebetüren im Wohnbereich EG
- Insektenschutzgitter an fast allen Fenstern

Technik & Nachhaltigkeit:

- Regenwassernutzung für WC-Spülung & Gartenbewässerung
- GARDENA Pipeline-Bewässerungssystem (unterirdisch)
- Elektrisches Sektionaltor (Garage)
- Elektrische Pergolamarkise (03/2022)
- Rauchmelder in allen Etagen

Keller:

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- 2 weitere beheizbare Kellerräume
- Hauswasserwerk

Fußboden:

- Korkboden im Wohn-/Essbereich
- Laminat in den Schlafzimmern
- Fliesen in Küche, Bad, Flur und Gäste-WC

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Denkendorf liegt im Landkreis Eichstätt in Oberbayern, ca. 15 km südlich von Ingolstadt.

Das Haus befindet sich im Ortsteil Zandt in ruhiger Wohnlage ohne Durchgangsverkehr.

Infrastruktur im Ort und in direkter Umgebung (bis 5 km):

- Kindergarten Zandt (ca. 500 m)
- Kindergarten Denkendorf (ca. 2,5 km)
- Grundschule & Mittelschule Denkendorf (ca. 2 km)
- Bäckerei + Metzgerei Denkendorf (ca. 2 km)
- Supermarkt REWE + Aldi (ca. 2 km)
- Bavaria-Apotheke Denkendorf (ca. 2 km)
- 2 Allgemeinärzte und Zahnarzt in Denkendorf

- Physiotherapie, Logopädie und Ergotherapie in Denkendorf
- Bushaltestelle Zandt/Limesstraße fußläufig erreichbar
- "Flexi"-Bus Haltestelle (70 m)

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A9 (München/Nürnberg) in ca. 3 km Entfernung
- Ingolstadt Stadtmitte in ca. 25 Minuten erreichbar
- München in ca. 60 Minuten erreichbar

Die Gemeinde Denkendorf bietet eine harmonische Verbindung aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an die Infrastruktur der nahegelegenen Großstadt Ingolstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse mit Pergolamarkise

Exposé - Galerie



Außenansicht Carport & Garage



Flur/Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Wohnzimmer zweite Ansicht

Exposé - Galerie



Essbereich Blick zu Wohnzimmer



Essbereich mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Küche Frontansicht



Küche Geräteturm

Exposé - Galerie



Dusche mit Sitzplatz OG



Bad OG zweite Ansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Infrarotsauna

Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Zimmer



Dachgeschoss-Eingang

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Fensterblick



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenlift



Wolf Ölheizung/Heizraum



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



HWR zweite Ansicht



Garten zweite Ansicht

Exposé - Galerie



360-Grad-Aufnahme Garten



360-Grad-Aufnahme Hausansicht

Exposé - Galerie



360-Grad-Aufnahme Hausansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2026-006393490 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,0 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

↓

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
68,7 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
66,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 68,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
17.06.2020	13.02.2026	Heizöl	1,10	70570	27740	42831	1,01
17.06.2020	13.02.2026	Stückholz	0,20	9304	—	9304	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

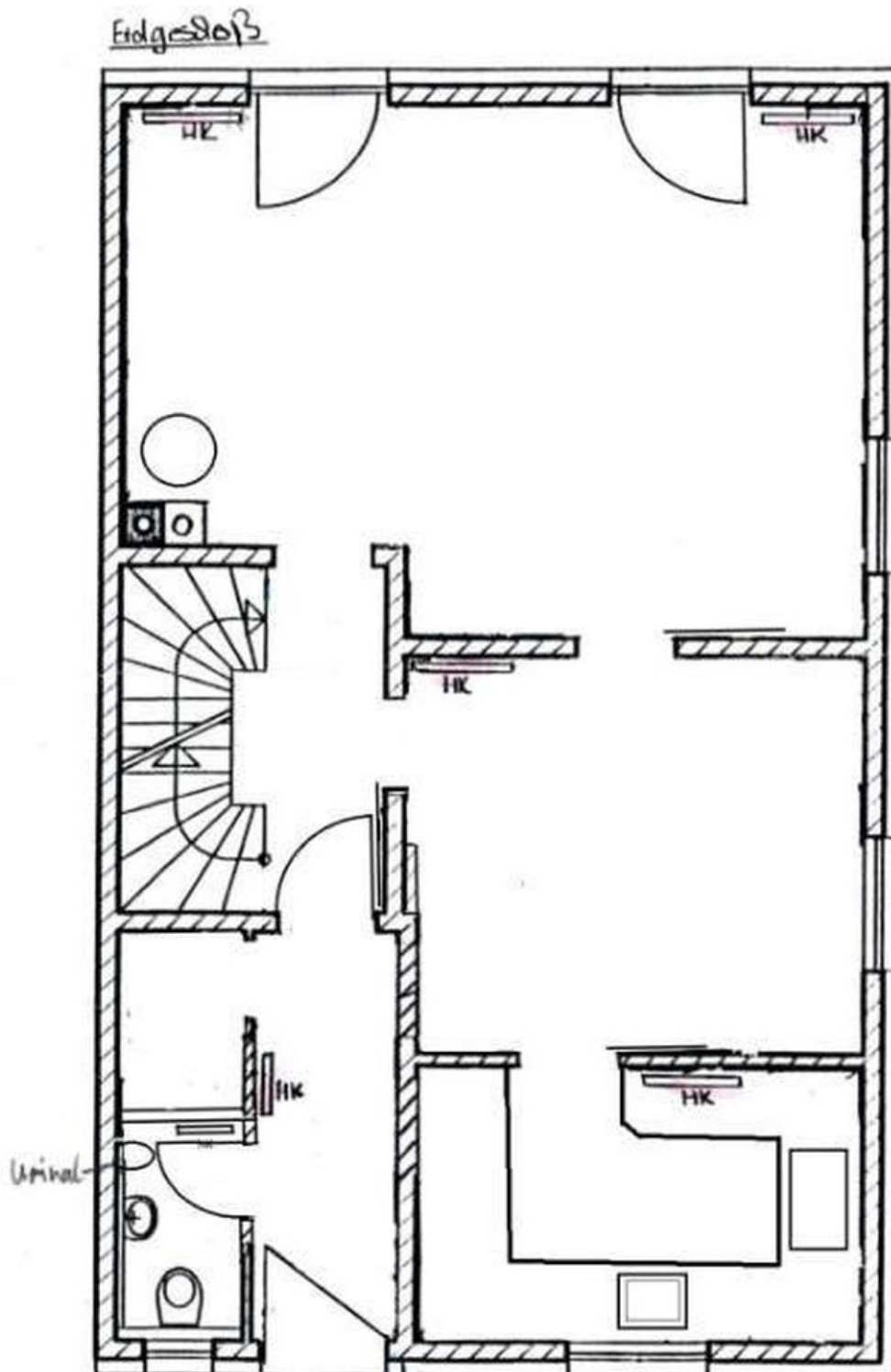
Erläuterungen zum Verfahren

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 Leerlaufschichtige, Warmwasser- oder Kältepunkte in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus
Herzogenrath Software AG, Vertriebsprozess S.2/3

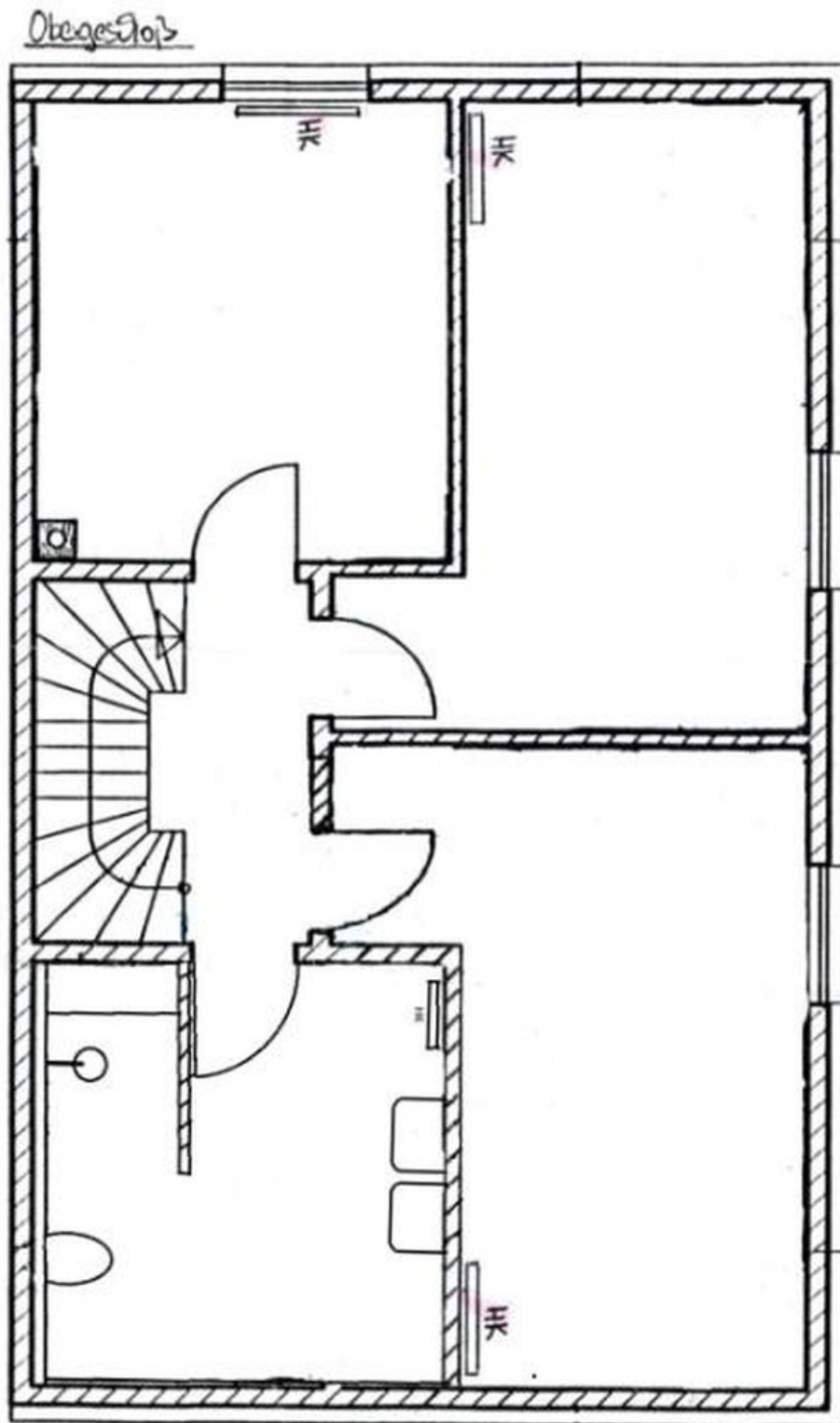
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



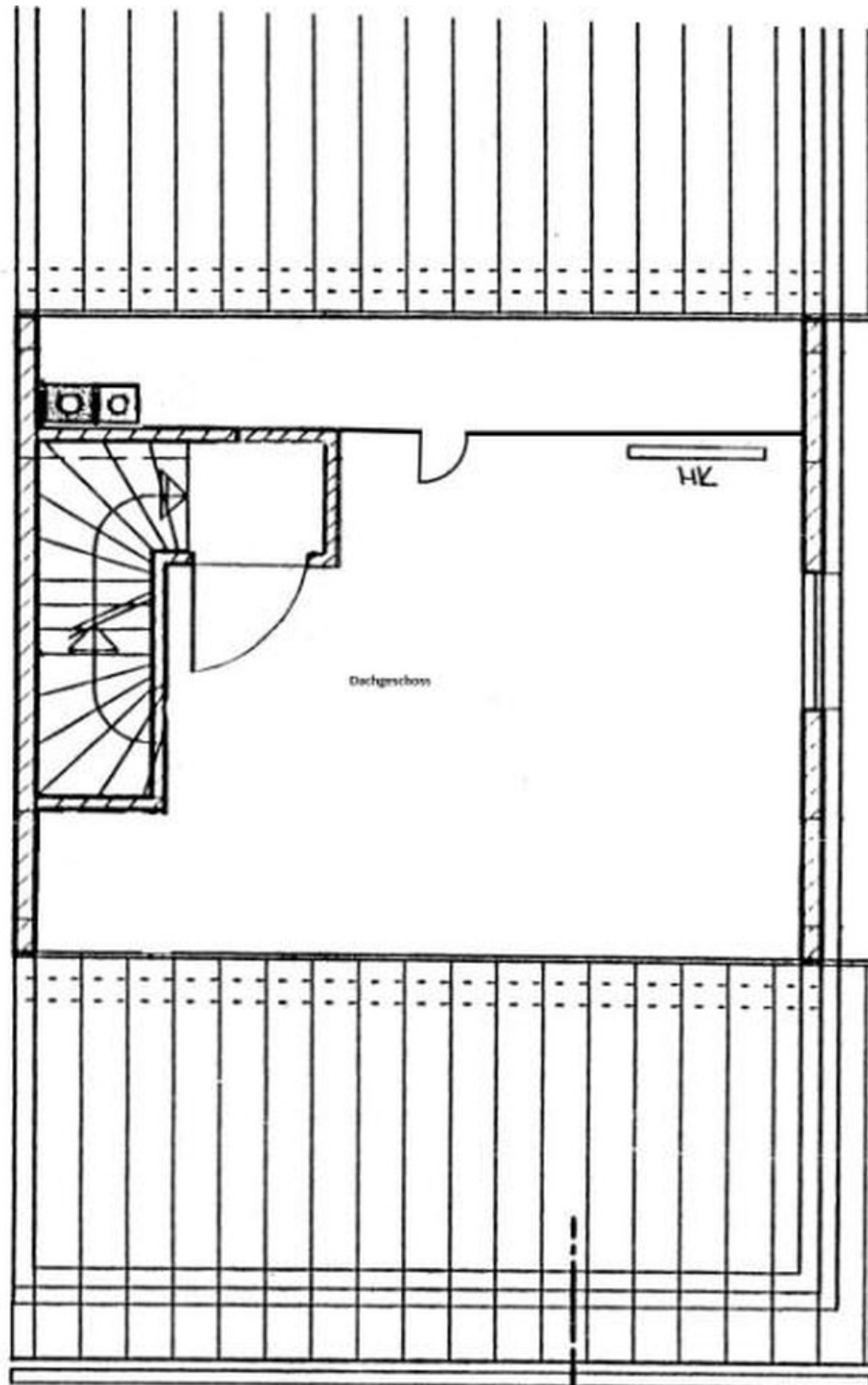
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

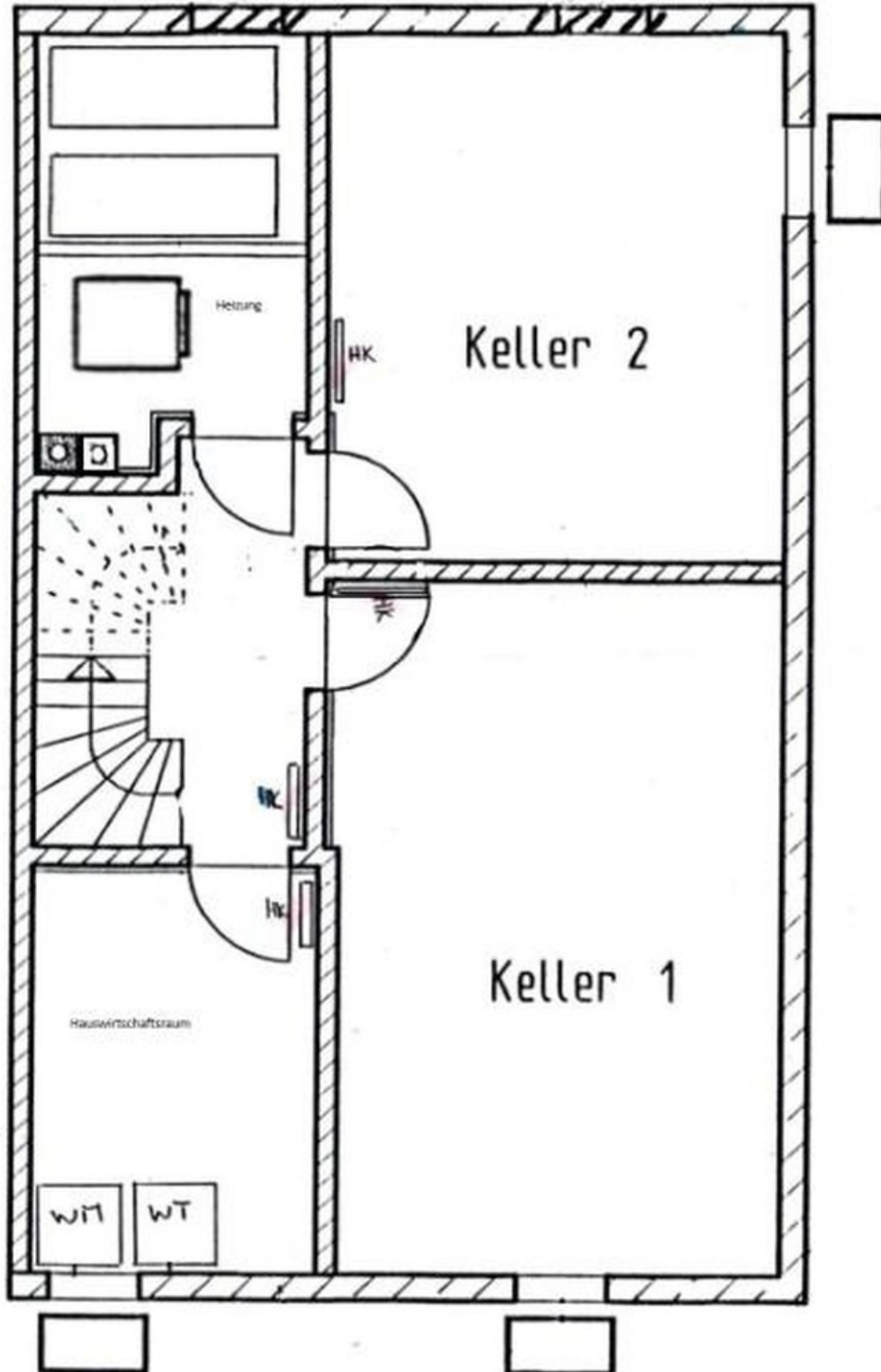
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Kellerges. 2013



Keller