

# 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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	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
- Massiv betonierter, wasserdicht ausgeführter Keller – dauerhaft trocken und frei von Feuchtigkeit.
- 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 <sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

↓

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**68,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

↑

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**66,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      **68,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
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 Endenergie<sup>2</sup>**

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**

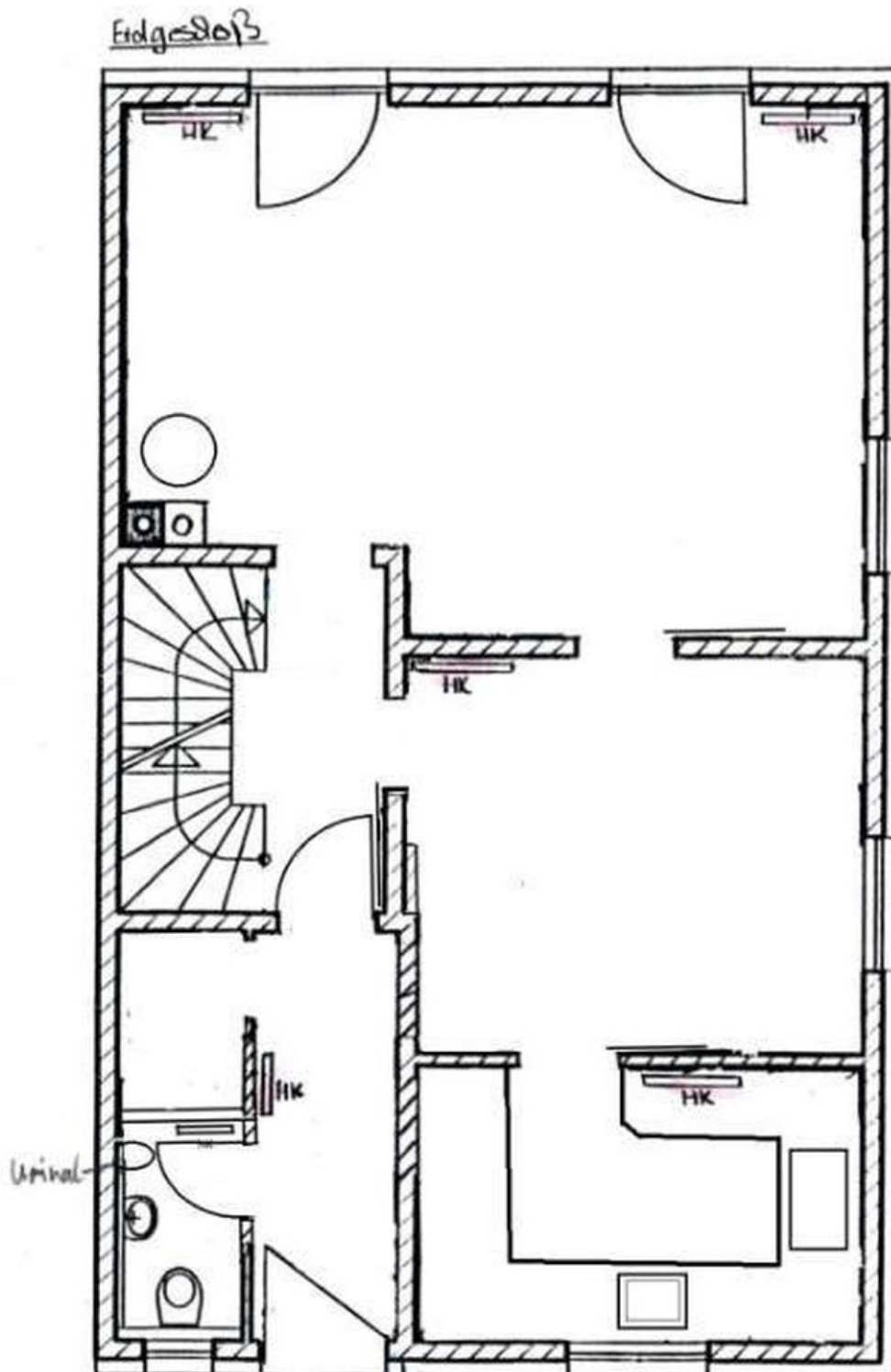
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufschichtige, Warmwasser- oder Kältepunkte in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel: Software AG, Vertriebsprozess S.2/3

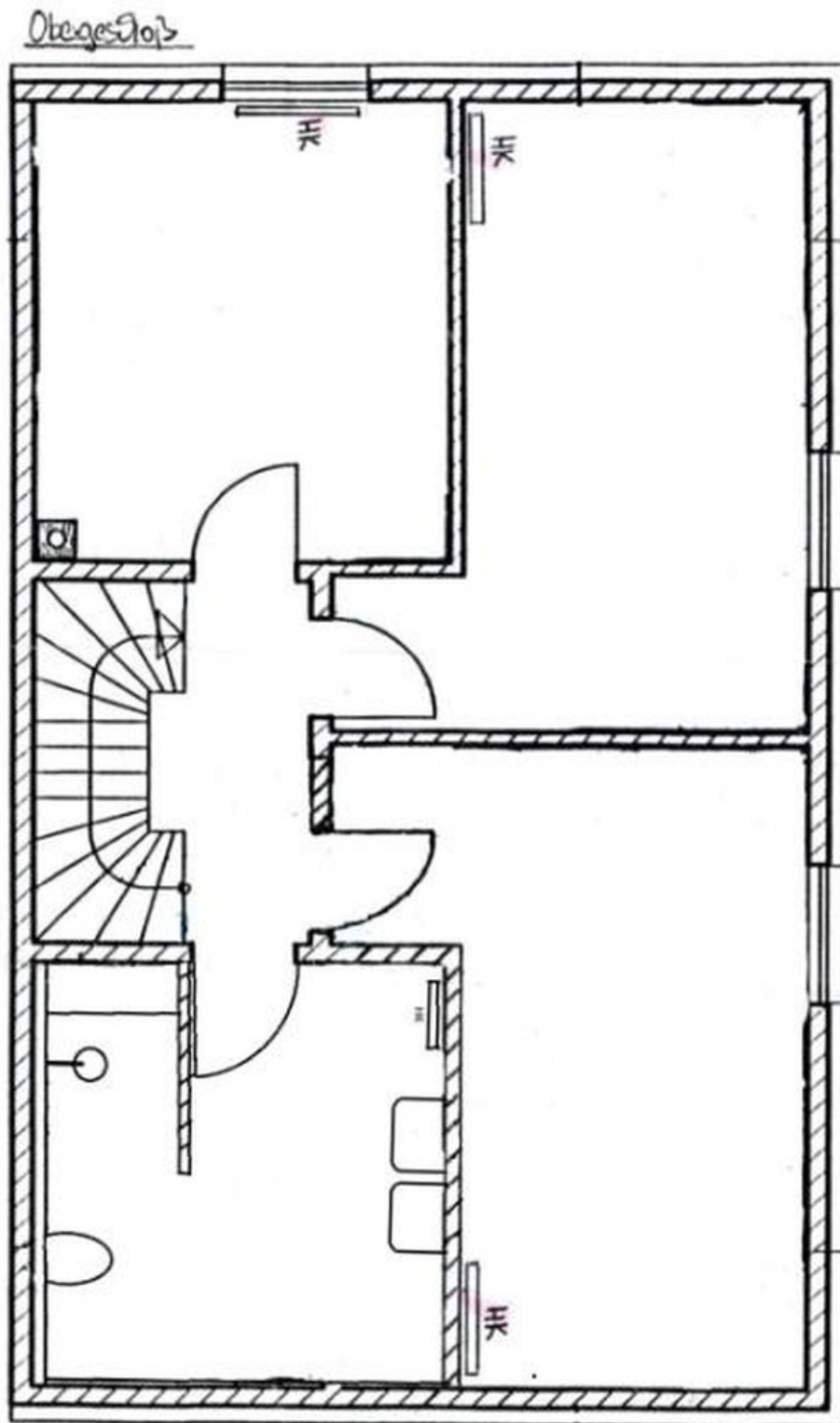
## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

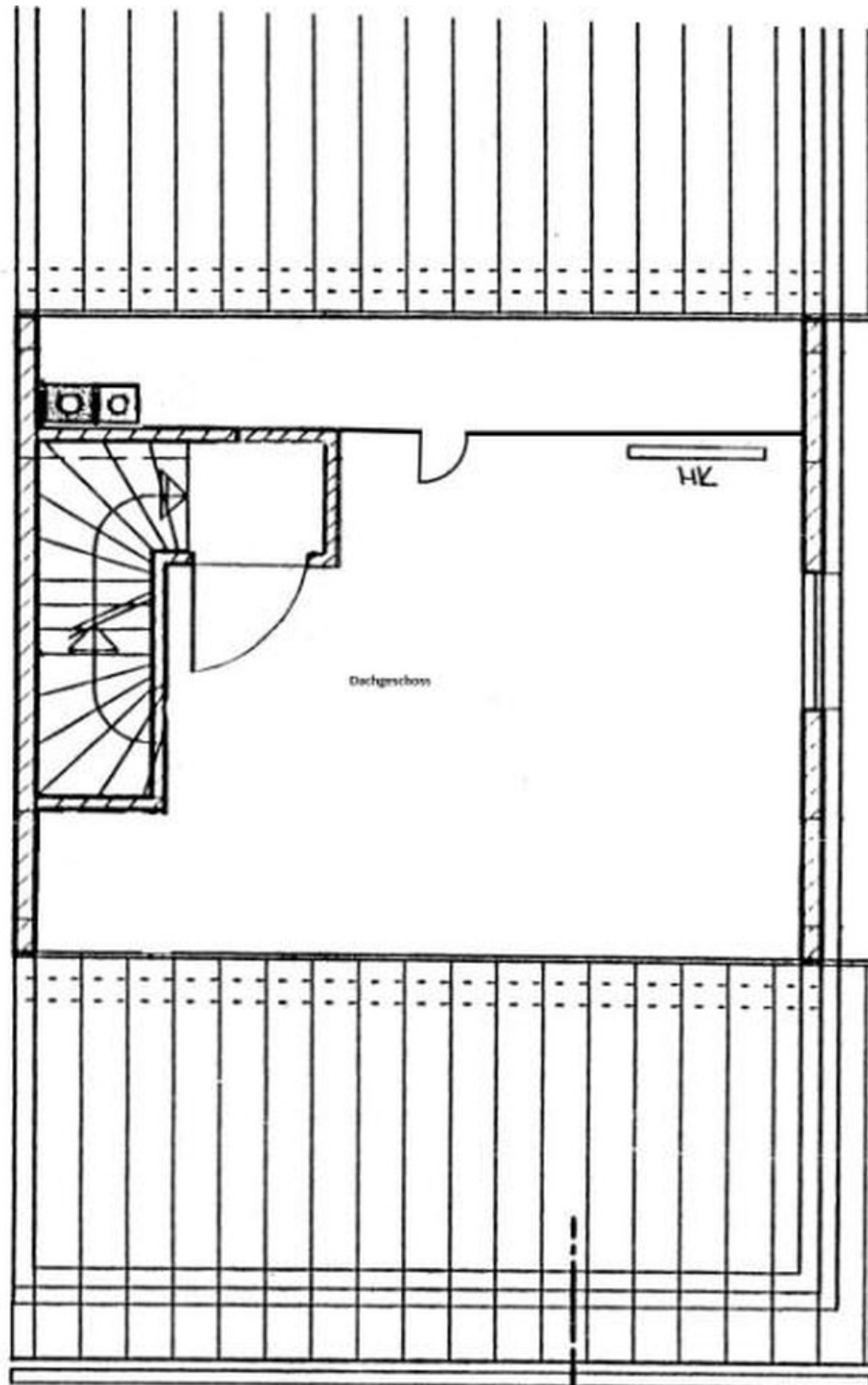


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



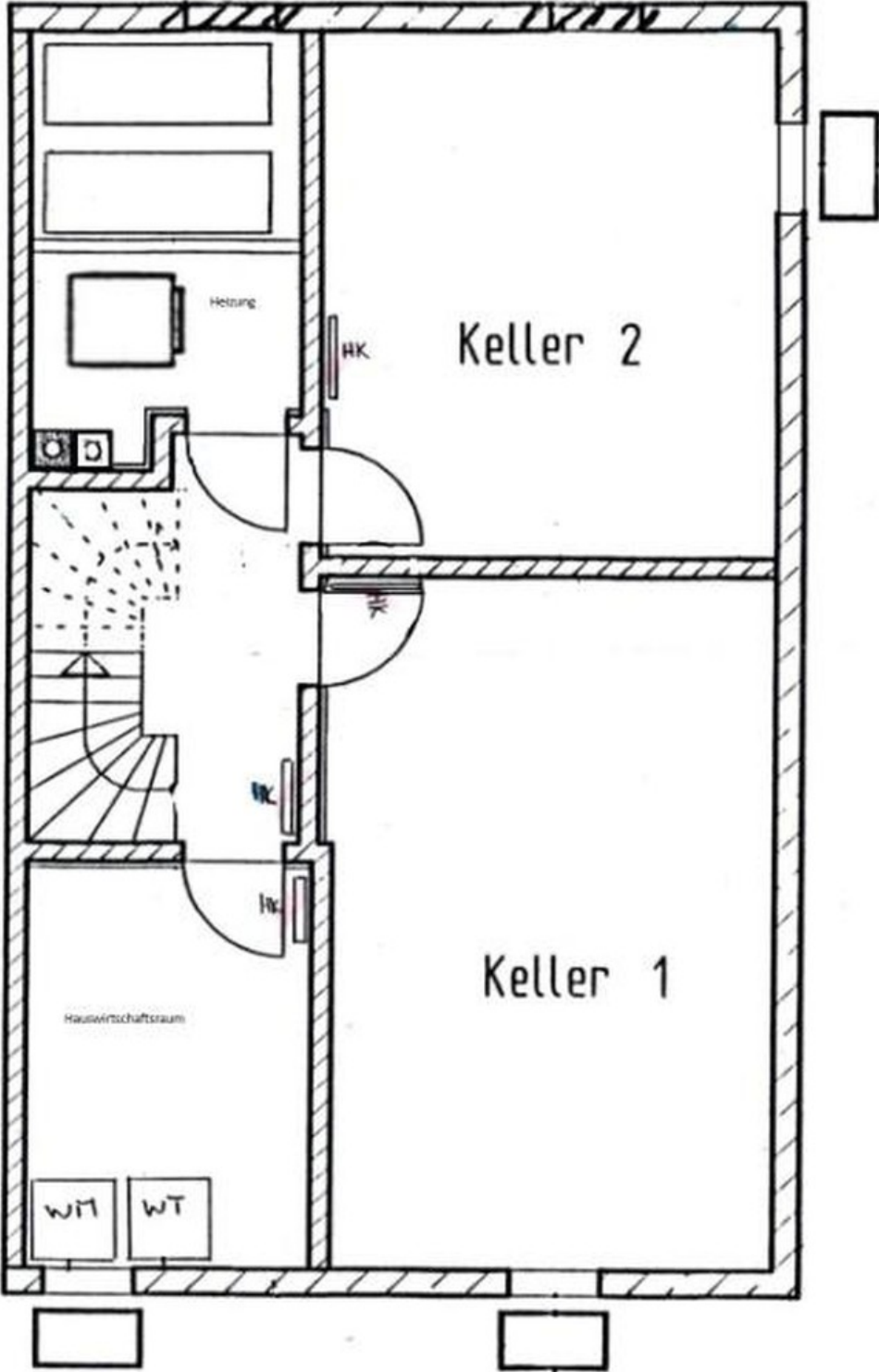
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoß



Keller