

Exposé

Einfamilienhaus in Mühldorf am Inn

**Freistehendes Familiendomizil (Bungalow) auf 822 m²
Eckgrundstück – Einzugsbereit!**



Objekt-Nr. OM-460626

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Vito Zegeza

84453 Mühldorf am Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	822,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Hochwertig sanierter, freistehender Bungalow in Bestlage!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser charmante, freistehende Bungalow in solider Massivbauweise befindet sich auf einem großzügigen, ca. 822 m² großen Eckgrundstück in einer absolut ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung im Norden von Mühldorf am Inn. Das Haus bietet auf rund 122 m² Wohnfläche und 4 optimal geschnittenen Zimmern perfekten Platz für Familien, Paare oder all jene, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Das Objekt befindet sich in einem hervorragend sanierten Zustand und wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Ein echtes Highlight ist der weitläufige, gepflegte Garten mit einladender Terrasse – eine private Oase mit viel Raum für Entspannung und spielende Kinder. Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie eine eigene Garage direkt am Haus. Die Immobilie steht Ihnen ab November 2026 bezugsfrei zur Verfügung.

Ausstattung

Das Objekt besticht durch gehobenen Wohnkomfort und nachhaltige Modernisierungen:

- Küche: Neuwertige, moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024 (wird extra berechnet, Ablöse ca. 10.000 €).
- Heizung & Wohlbefinden: Behagliche Fußbodenheizung in Küche, Badezimmer, Flur und Arbeitszimmer. In den 2 Schlafzimmern sowie im Büro sorgen moderne Heizkörper für schnelle Wärme. Die Zentralgasheizung wurde 2017/2018 komplett neu installiert.
- Böden & Türen: Edles, neu verlegtes Eichen-Holzparkett (2024) in zwei Schlafzimmern. Sämtliche Innentüren sowie die Haustür wurden 2024 hochwertig erneuert.
- Fenster: Solide 2-fach-Verglasung (Einbau 2017/2018).

Umfangreiche Sanierungsarbeiten auf einen Blick:

- 2017 / 2018: Komplette Umstellung und Neuinstallation der Gas-Zentralheizung, Nachrüstung der Fußbodenheizung (in Küche, Bad, Flur, Arbeitszimmer) sowie Einbau neuer 2-fach verglaster Fenster.
- 2024: Energetische Fassadendämmung (Nord- und Westseite) inklusive neuem Außenanstrich, neue Innentüren, neue Eingangstür sowie hochwertiges Eichenparkett in den Schlafräumen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Ruhiges Wohnen gepaart mit perfekter Infrastruktur!

Die Immobilie liegt in einer der gefragtesten, ruhigen Wohnsiedlungen im Norden von Mühldorf am Inn. Die Lage zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Familienfreundlichkeit und die hervorragende Anbindung aus:

- Für Familien: Die Kita sowie die Schulbushaltestelle liegen quasi vor der Haustür (nur ca. 150 m entfernt).
- Für den Alltag: Alle wichtigen Besorgungen lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) befinden sich in 350 m Entfernung, eine Apotheke erreichen Sie nach 650 m und ein Hausarzt ist ca. 800 m entfernt.

•Für Pendler: Der Bahnhof Mühldorf am Inn ist nur 1,8 km entfernt. Von hier aus gibt es exzellente und regelmäßige Zugverbindungen, ideal für Pendler in Richtung München. Zudem liegt die Autobahnauffahrt zur A94 nur 3,5 km entfernt, wodurch Sie die Landeshauptstadt München schnell und unkompliziert mit dem Auto erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Frontseite

Exposé - Galerie



Eingang



Nordwest

Exposé - Galerie



Südos



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Terrasse 3

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer1



Wohnzimmer2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer3



Wohnzimmer4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer5



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Schlafzimmer



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Garderobe/Vorraum

Exposé - Galerie



Wintergarten/Vorratsraum



Garage

Exposé - Galerie



Treppen-Keller



Waschraum-Keller



Raum 1-Keller

Exposé - Galerie



Raum 2-Keller



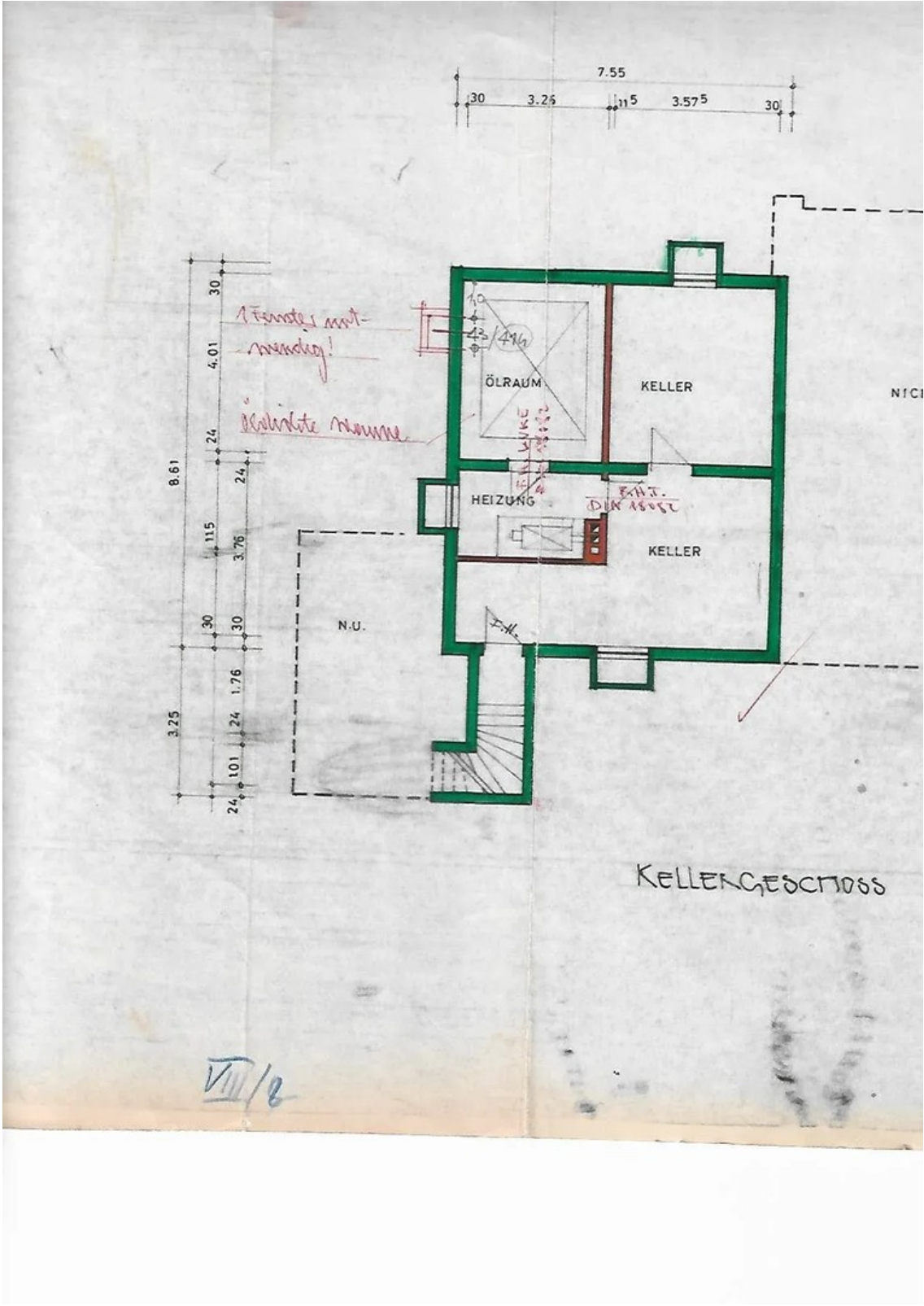
Raum 1+2-Keller

Exposé - Galerie



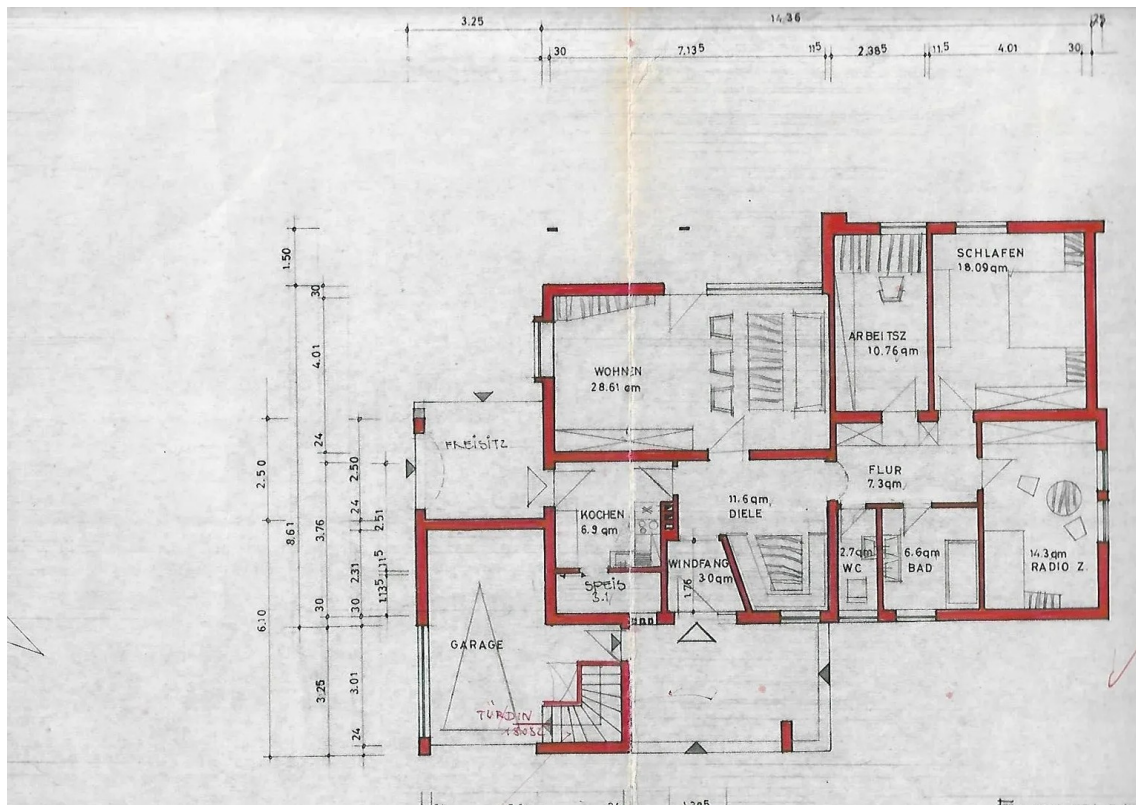
Heizungsraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Haus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 18.09.2027

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Heinrichstrasse 9, 84453 Mühldorf
Gebäudeteil	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude	1969
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1987 Öl Zentralheizung
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	137,1 m ²
Erneuerbare Energien	
Lüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter 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 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Harald Sulzinger
Globus Baufachmarkt
Siemensstr. 20
84570 Mühldorf

19.09.2017

Datum

BAU
MARKT

Globus Fachmärkte
GmbH & Co. KG
Siemensstraße 20
84453 Mühldorf
Tel. 08631 / 3679-0
Fax 08631 / 3679-444

Umschlagkassener
Harald Sulzinger

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

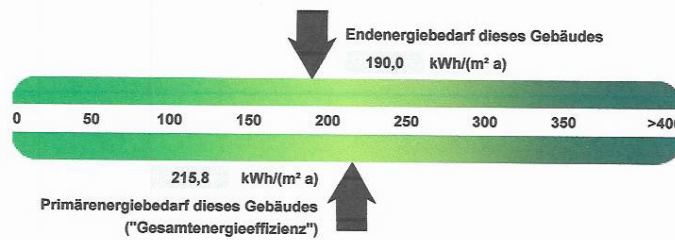
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Heinrichstrasse 9, 84453 Mühldorf
Einfamilienhaus

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 58,9 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 215,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 138,1 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,43 W/(m² K) Anforderungswert 0,56 W/(m² 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Heizöl EL	140,6	44,8		185,4
Strom-Mix			4,6	4,6

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

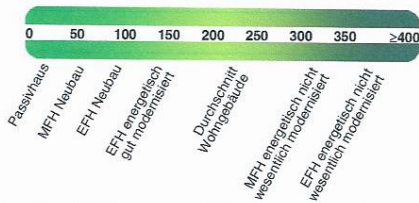
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

³⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

⁴⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ggf. einschließlich Kühlung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Heinrichstrasse 9, 84453 Mühldorf
Einfamilienhaus

3

Energieverbrauchskennwert



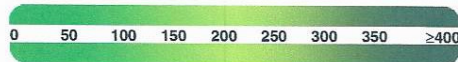
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_t). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

Exposé - Grundrisse

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse Heinrichstrasse 9
84453 Mühldorf

Hauptnutzung / Gebäudekategorie freistehendes Einfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035
2	Wände	Außendämmung um 16 cm, WLS 035
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung
4	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035
5	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kombi-Kessel (Heizöl EL)

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern		1,2,3,4,5	
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	215,8	133,0	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		38,4 %	
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]	190,0	115,8	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		39,1 %	
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]	58,9	36,2	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		38,5 %	

Aussteller:

Harald Sulzinger
Globus Baufachmarkt
Siemensstr. 20
84570 Mühldorf

19.09.2017

Datum

GLOBUS
GLOBUS
GLOBUS
Globus Fachmärkte
GmbH & Co. KG
Siemensstraße 20
84453 Mühldorf
Tel. 08631 / 3679-0
Fax 08631 / 3679-444
Energieberater
Harald Sulzinger
Unterschrift des Ausstellers

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 7.5.0