

Exposé

Einfamilienhaus in Grafenau

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Garage in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-460970

Einfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Anita Stockinger

Pandurengasse 8
94481 Grafenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	124,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet den Charme eines soliden Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das ursprünglich im Jahr 1929 errichtete Haus wurde 1990 umfassend modernisiert und laufend instand gehalten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 124 qm sowie einer Nutzfläche von ca. 144 qm bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, bestehend aus:

- . Wohnzimmer
- . Küche
- . Schlafzimmer
- . 3 Kinderzimmer
- . zusätzliche Nutz- und Nebenräume

Zwei Bäder und eine separate Toilette sorgen für einen komfortablen Alltag.

Das großzügige Grundstück mit rund 1000 qm Fläche bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung.

Ausstattung

- Familienfreundlicher Grundriss
- großzügiges Grundstück
- moderene Wärmeversorgung durch Nahwärme
- Garage und Carport sowie 4 Stellplätze
- PV-Anlage 3,5 kw/p mit 5 kw Batteriespeicher

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Tel. Kontaktaufnahme unter 0170-3056118, Frau Stockinger

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, jedoch ruhigen Wohnlage von Grafenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Nähe zum Nationalpark macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Registriernummer: BY-2025-006154092 1

Gültig bis: 11.01.2036

Gebäude	Isoliertes Einfamilienhaus									
Gebäudeart	Ferienimmobilie 1									
Adresse	84481 Grafau Deutscher Gießhof									
Gebäudeart ¹	1023 Anbau 100									
Baujahr Gebäude ²	2022 Fertigstellung									
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}										
Anzahl der Wohnungen	1									
Gebäudefläche (m ²)	144,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt								
Wesentliche Energieträger für Heizung	Heizwerk, regenerativ									
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizwerk, regenerativ									
Erneuerbare Energien	<input type="checkbox"/> PV Anlage <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Verwendung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> </table>		Verwendung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Verwendung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung									
	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung									
	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom									
	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme									
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schließlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Passive Lüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftung aus Strom</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Gebläse Lüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Schließlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme	<input type="checkbox"/> Passive Lüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Strom	<input type="checkbox"/> Gebläse Lüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme		
<input type="checkbox"/> Schließlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme									
<input type="checkbox"/> Passive Lüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Strom									
<input type="checkbox"/> Gebläse Lüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung aus Wärme									
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Gebläse Lüftung <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme						
<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme									
Inspizierfähige Einzelanlagen ⁷	Anzahl: 0 <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Nachträgliche Fallprüfungen der Installation</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Nachträgliche Fallprüfungen der Installation	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)						
<input type="checkbox"/> Nachträgliche Fallprüfungen der Installation	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)									
Art der Ausweisung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Vererbung / Verkauf</td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung	<input type="checkbox"/> Vererbung / Verkauf					
<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung									
<input type="checkbox"/> Vererbung / 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 Beleggröße dient die energetische Gebäudeschleife nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wirtschaftlichkeit unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Emissionsmengen – siehe Seite 6, Teil des Energieausweises und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4)).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 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.

Übermittlung des Verbrauchsausweises durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Bayerische Sachverständigen-Gesellschaft mbH
B-Info, Opatzen-Str. 1
D-85622 Zingst
47788 Krefeld

Unterschrift des Ausstellers

Energieberater
Sachverständiger
Dietrich 223
47788 Krefeld

Ausstellungsdatum: 12.01.2025

¹ Sofern der angegebene GEG-geprüfte oder der angegebene Änderungsprozess zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG eintragungsfähig
³ Nichtantragsgemäß möglich
⁴ Bei Warmwasser-Besitz der Übergabestation
⁵ Klimageräte oder kombinierte Lüftung- und Klimageräte im Sinne des § 79 GEG

Herzogen-Ehrlich AG, Energieausweise (GEG) 12.12.14

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **BY-2026-006154062** 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

157,6 kWh/(m²·a)

63,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Auswertungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf²	Primärenergiebedarf³
Wert 157,6 kWh/(m ² ·a)	Wert 129,2 kWh/(m ² ·a)
Statistische Qualität der Gebäudeteile⁴	Statistischer Wärmeschutz des Gebäudes⁵
Wert 0,63 (Wert 0)	Wert 1,00 (Wert 0)
<input type="checkbox"/> angefahren	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 157,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁶ für Heizung für Warmwasser

Erfüllung der 80%-EG-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 80%-EG-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 71 Absatz 3, 4 und 6 in Verbindung mit § 71b bis 71d GEG⁷

- Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71c)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Biomasseheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Massstäuffeuerung (§ 71f)
- Solarthermische Anlage (§ 71f)
- Solarthermische Anlage (§ 71f)
- Querschnitt: elektrische Wärmespeicherung (§ 71 Absatz 3)

Erfüllung der 80%-EG-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmeanlagen⁸	Anteil der Erzeugungsanlagen⁹	Anteil der Anlagen¹⁰
Summe¹¹	%	%	%

Nutzung der Anlagen, für die die 80%-EG-Regel nicht gilt¹²

Summe¹³	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe¹⁴ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

157,6 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Rechenbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies aus gemessenen Bedarfswerten der Statistikspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (N_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1. nur bei einem gesonderten Nachweis mit mehreren Anlagen
2. Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
3. Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Interneteinbindung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind und einer Übergangsberechnung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
4. Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Nutzenenergiebedarf

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/460970/>

Seite 13/13