

Exposé

Einfamilienhaus in Adelshofen

Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-467696

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

82276 Adelshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1860	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	495,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit 5,5 Zimmern und ca. 143 m² Wohnfläche auf einem ca. 495 m² großen Grundstück in Adelshofen. Über der Doppelgarage, und den zwei Nebenräumen befindet sich, eine außergewöhnlich große fast uneinsehbare Dachterrasse, mit einen Wintergarten. Das Haus wurde 2023 mit einer Fernwärme-Heizung, die zusätzlich mit Solarthermie unterstützend arbeitet, ausgestattet.

Jede Etage verfügt über ein Badezimmer. Im Erdgeschoss und im 1. Stock sind Einbauküchen vorhanden. Zwei zusätzliche Gartenhäuser bieten extra Stauraum. Eine Regenwasserzisterne wird zur Gartenbewässerung genutzt.

Die ebenerdige Einliegerwohnung mit stufenlosen Zugang, im Erdgeschoss ist derzeit bis zum November 2027 befristet vermietet, und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 €. Der Mieter ist bereit evtl auch vorher auszuziehen.

Energieausweis liegt vor.

Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Adelshofen ist eine Gemeinde im Westen des oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine ruhige Wohnatmosphäre.

Der neugebaute Kindergarten ist gleich gegenüber.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,08 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



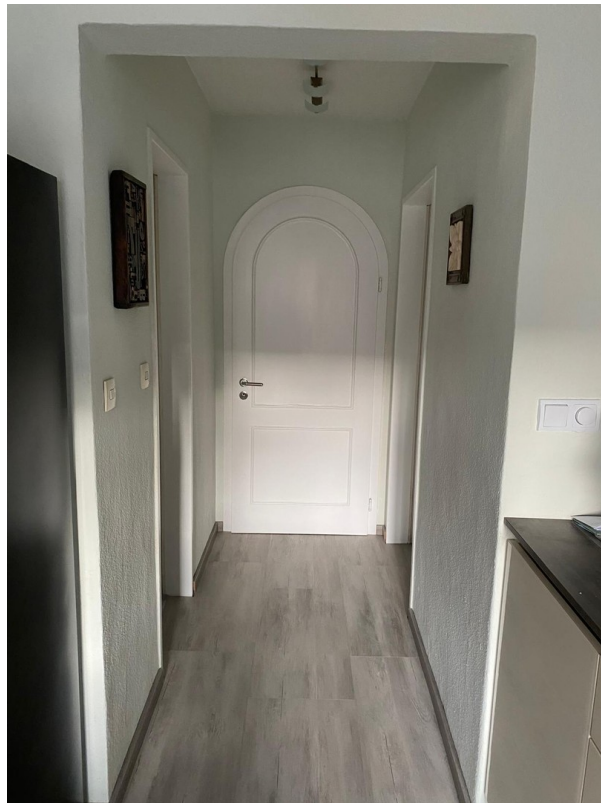
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2026-006160591 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 8,4 kg CO₂-Äquivalent (t/a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 139,8 kWh/(m²·a)

139,8 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **139,8 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor	
von	bis						
30.12.2022	16.12.2025	Fernwärme aus Heizwerk, regenerativ	0,10	66000	5873	62227	1,03

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die möglichst 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 betriebenen 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 Energiebedarfs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG. Sie im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und sich erfindenden Nutzerverhaltens von angegebenem Energieverbrauch ab.

1 Seite 2 Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 Seite 2 Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Gültig bis: 14.01.2036 Registrierungsnummer: BY-2026-006160591 1

Gebäude

Gebäudeart: Einfamilienhaus	
Adresse: Fuggenstraße 1, 82274 Adelsheim	
Gebäudeart: Einfamilienhaus	
Baujahr Gebäude: 1980	
Baujahr Wärmeerzeuger: 2023	
Anzahl der Wohnungen: 0	
Gebäudenutzfläche (A _n): 188,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmehilfsenergieerzeuger für Heizung: Fernwärme aus Heizwerk, regenerativ	
Wärmehilfsenergieerzeuger für Warmwasser: Fernwärme aus Heizwerk, regenerativ	
Ermittelte Energie: Art: Nahwärme regenerativ	Verwendung: Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung: <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung: <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Technische Möglichkeiten: <input type="checkbox"/> Akustik <input type="checkbox"/> Neubaubau <input checked="" type="checkbox"/> Nachbau	<input type="checkbox"/> Nachbau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freitextlich)
Art der Ausstellung des Energieausweises: <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung) / Erweiterung	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bemerkung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energiebedarfs ermittelt werden. Als Basisgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energiebedarfs sind die Modernisierungsmaßnahmen (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 freitextlich.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (freitextliche Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): A. & H. Bientzinger GUR, Energieberatung, Alpenstraße 19, 82281 Egenrieden

Unterschrift des Ausstellers:

Ausstellungsdatum: 15.01.2026

1 Datum der angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

