

Exposé

Einfamilienhaus in Pfakofen Einfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-330110**

Einfamilienhaus

Verkauf: **610.000 €**

Ansprechpartner:
Silke Soßdorf

93101 Pfakofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	149,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	177,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschönes Einfamilienhaus.

Baujahr 1999

Wohnfläche 148 qm

Nutzfläche 177,6 qm

Grundstücksfläche 700 qm

Energiebedarf B

Wohnraum:

Ausgebauter großer Dachboden.

4 Schlafzimmer, großes Bad, extra WC, Garderobe, Gäste-WC, Speis, Küche inkl. Einbauküche, großer Wohn/- Essbereich mit eingebautem Kamin. Direkter Zugang zum wunderschönen Garten.

Im Keller 2 Lagerräume, Heizraum, riesiger Wohnbereich. Super geeignet als Partyraum/ Gästebereich/ Fitnessraum....

Außenbereich:

Grosses Carport inkl. 2 Lagerräume, Extra Schotterparkplatz, großer eingezäunter, blickgeschützter Garten mit Pool, 2 Terrassen, Baumbestand und Hecken, Holzschuppen,

Vorgarten mit Apfelbaum, Hofeinfahrt gepflastert.

Das Haus steht ab sofort zum Verkauf.

Einzug nach Absprache!

Privatverkauf ohne Maklerprovision

Preis VB

Energieausweis, Grundriss und weitere Bilder auf Anfrage da die Bilder nicht mehr in die Anzeige passten, :-)

Ausstattung

Eingebauter Pool

2x Terrasse mit Pavillon und Markise

Fest verbauter Kamin

Küche

Carport

Stellplätze

Apfelbaum

Feuerstelle

großer Garten

Kellerräume teils als Wohnraum zu nutzen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Fassade ist teilweise mit Holz vertäfelt. Darauf ist noch eine Garantie von 10 Jahren

Lage

Pfakofen liegt idyllisch zwischen Regensburg und Straubing und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte, Gasthäuser, sowie Kindergarten, Schule und Arzt sind in unmittelbarer Nähe bzw. Im Ort zu finden

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

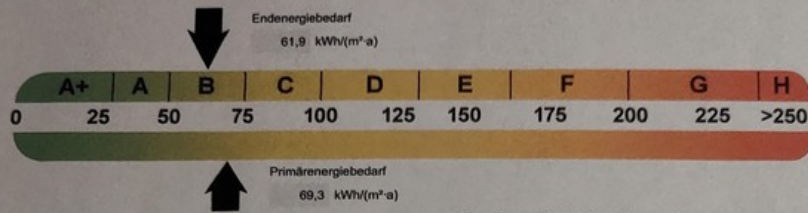
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BY-2015-000424931
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert: 69,26 kWh/(m²·a)
EnEV-Anforderungswert: 87,99 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T: 0,34 W/(m²·K)
EnEV-Anforderungswert H_T: 0,49 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) wurde eingehalten.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

61,94 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

Ersatzmaßnahmen

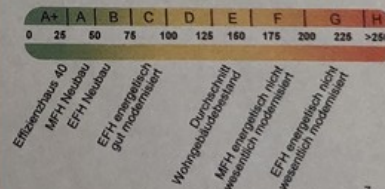
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 28.03.2025

Registriernummer ² BY-2015-000424931
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Bajuwarenstrasse 12, 93101 Pfkofen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl Wohnung	1 (Wohnfläche: 148,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	177,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** 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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

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

Jochen Dybdahl-Müller
Irlswimm 82
84137 Vilsbiburg

Datum: 28.03.2015
Dr. Johannes Liess
Architekt
MECKLENBURG-VORPOMMERN
ARCHITEKTENKAMMER
Dr. Johannes Liess
2735-09-1-a

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

