

Peißenberg – Peißenberg

teilrenoviertes Einfamilienhaus

Objektnummer: 23142029



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23142029
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	195.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Elektro		

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

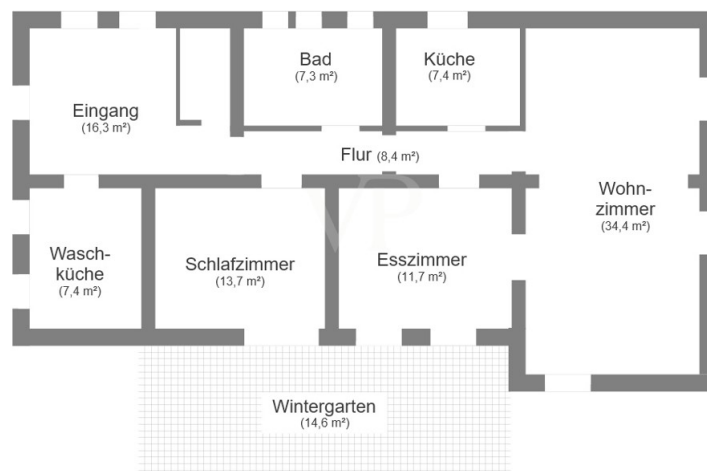
Die Immobilie



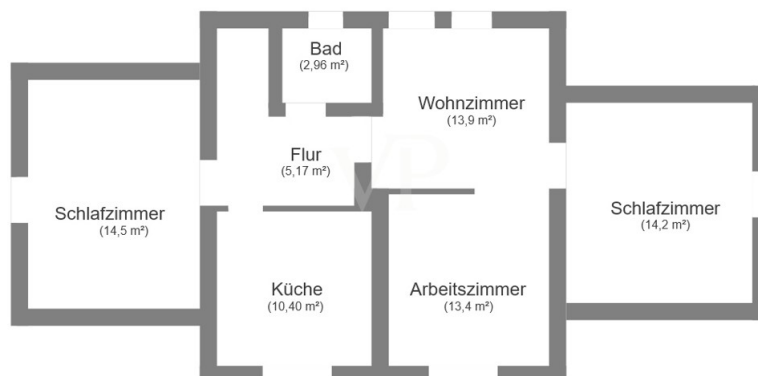
Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

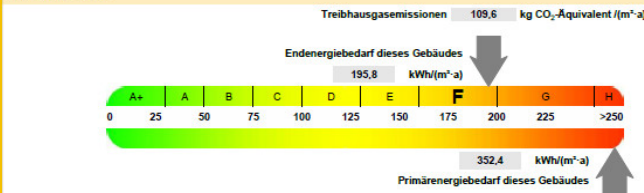
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004536810

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 352,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 137,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert 0,70 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

195,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

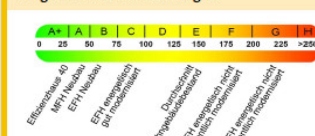
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Ein erster Eindruck

Das teilsanierte Haus wurde im Erdgeschoss bereits umfassend modernisiert. Das Obergeschoss hat bereits neue Fenster erhalten und bietet die Möglichkeit eine weitere Wohnung einzurichten. Beispielsweise für eine separate Vermietung, oder Ferienwohnung. Das Grundstück bietet drei unterschiedlich nutzbare Gartenflächen. Der Westteil des Gartens bietet sich als Rückzugsmöglichkeit und Fläche für Bepflanzung an. Auf der Ostseite befinden sich neben der Einfahrt zwei weitere Gartenbereiche. Der südlichste Garten schließt außerdem an den angebauten Wintergarten an. Zwei gemauerte Anbauten/Gartenschuppen bieten Unterbringungsmöglichkeiten von Fahrrädern und Gartengeräten. Im Haus angekommen gelangt man nach dem großzügigen Empfangsbereich über einen langgestreckten Flur auf der linken Seite in das modernisierte behindertengerechte Badezimmer mit der überdimensionierten ebenerdigen Dusche, sowie in die neue Einbauküche. Zur Rechten geht außerdem ein Schlafzimmer ab, sowie das Esszimmer, welches direkt an das großzügige Wohnzimmer anschließt. Durch die offene Raumgestaltung kommt die Größe der Räume gut zur Geltung. Vom Esszimmer gelangt man außerdem in den Wintergarten. Das Obergeschoss überzeugt durch sein großes Potential mit insgesamt 4 Zimmern in welchen nicht nur Schlafzimmer, sondern auch eine Küche, Badezimmer und Wohnzimmer gestaltet werden können. Eine Toilette ist in diesem Geschoss bereits vorhanden. Die Räumlichkeiten sind außerdem mit mehreren Einbauschränken ausgestattet, welche einiges an Stauraum bieten. Zum Objekt gehören darüber hinaus eine Einzelgarage, ein Frestellplatz, sowie der überdachte Carport in der Einfahrt, direkt vor der Eingangstür. Diese Stellplätze sind wie die Einbauküche bereits im Kaufpreis von 590.000,- € enthalten. Darüber hinaus ist das Objekt für den Kaufenden Provisionsfrei. Das Objekt wird momentan noch mit Nachtspeicheröfen beheizt, eine Luftwärmepumpe wird demnächst eingebaut. Dies passiert auch noch auf die Kosten der momentanen Eigentümer. Eine Kombination aus Wand und Fußbodenheizung ist außerdem bereits im Erdgeschoss installiert und betriebsbereit. Bei Interesse, freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Ausstattung und Details

- Echtholzböden
- Dreischeiben Isolierverglasung
- Potential für zwei Einheiten
- Wand und Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Wärmepumpe oder Fernwärme
- Fassade gedämmt
- behindertengerechtes Badezimmer
- Antrag KFW Förderung für ein 100EF bewilligt bis Jun. 2024

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Alles zum Standort

Die Innenstadt von Peißenberg erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafés sind im Umkreis von ca. 5 - 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 30 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 95 und die Bundesstraße B 472 ist nur 2 Minuten entfernt. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com