

Jengen / Weicht

# Energieeffizientes Traumhaus mit Pool

Objektnummer: 24142047



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 629 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

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

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142047
Wohnfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2025	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Die Immobilie



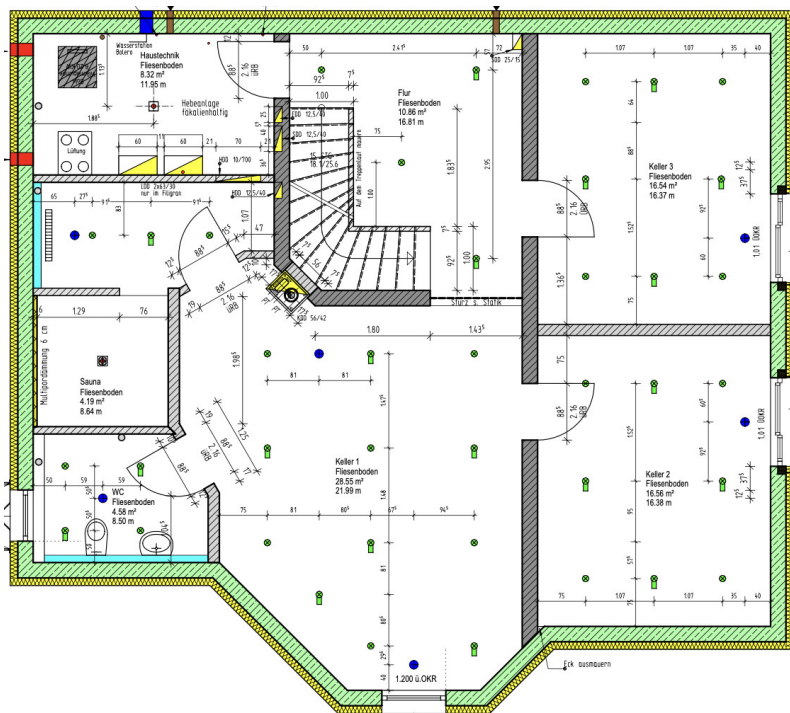
Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

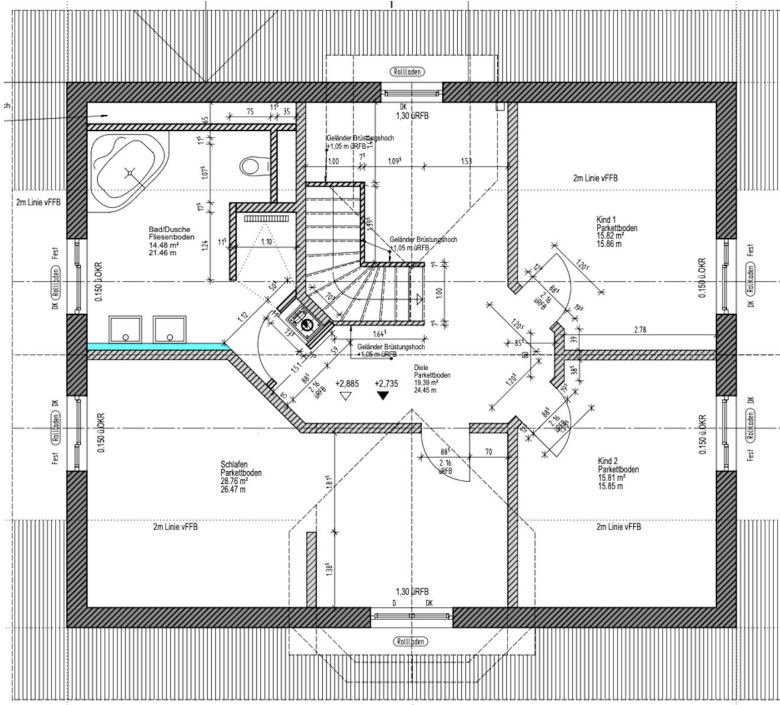
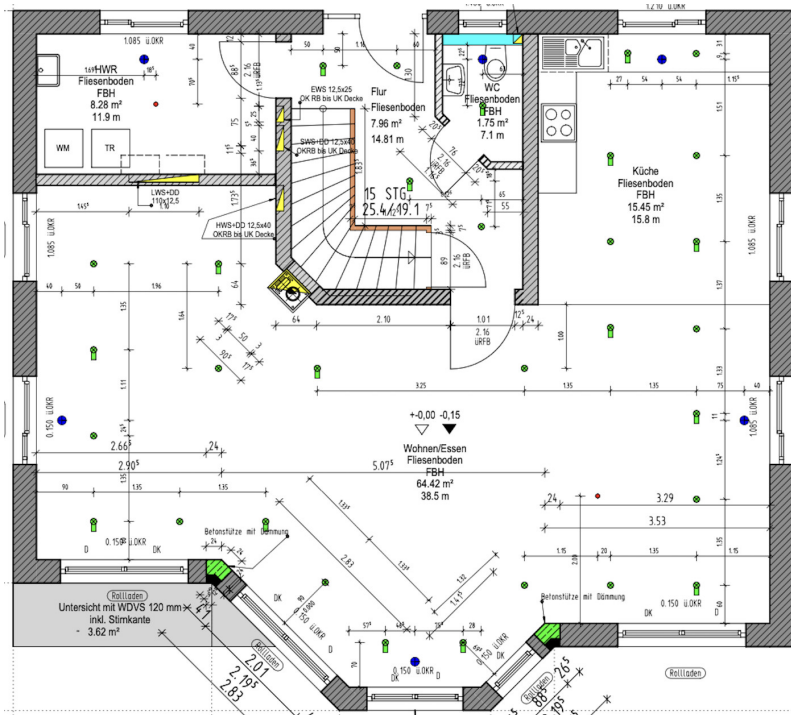
## Die Immobilie



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

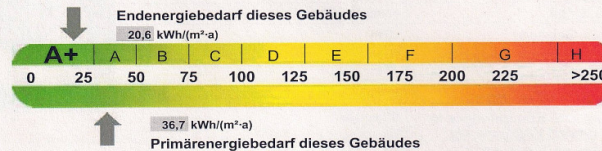
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2015-000690878

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>2</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Wärmepumpe	50 %
Art: Solaranlage	Deckungsanteil: 15 %
	0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

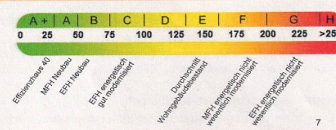
Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>2</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> 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: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus, das in einer ruhigen Wohngegend gelegen ist und mit einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen überzeugt. Mit acht Zimmern, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die zusätzliche Räume für Gäste oder ein Home-Office wünschen. Die Wohnfläche ist großzügig gestaltet und verteilt sich auf drei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich, der durch einen Holzofen mit Stückholz beheizt wird und so für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die integrierte Fußbodenheizung ermöglicht eine gleichmäßige Wärmeverteilung und erhöht den Wohnkomfort. Zusätzlich bietet das Haus zwei Hobbyräume in Wohnraumqualität welche nicht in der Wohnfläche berücksichtigt sind. Besondere Highlights der Immobilie sind die finnische Holzsauna, die im Kellergeschoss des Hauses untergebracht ist und der Pool im Außenbereich. Sie bieten den idealen Rückzugsort, um nach einem stressigen Arbeitstag zu entspannen und neue Energie zu tanken. Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Sie bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen, um Ihre Kochkünste zu entfalten. Angrenzend an die Küche befindet sich ein Essbereich, der Platz für die ganze Familie bietet und sich hervorragend für gesellige Abende eignet. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach steigert die Energieeffizienz des Gebäudes und reduziert die Stromkosten. Gleichzeitig trägt sie aktiv zum Umweltschutz bei. Diese Installation betont die Zukunftsorientierung der Immobilie und erhöht ihre Attraktivität für umweltbewusste Käufer. Der Wert der Photovoltaikanlage beträgt 25.000 Euro und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Interessenten, die ein funktionales Eigenheim mit durchdachten Details und moderner Technik suchen, finden hier eine passende Option. Die Küche inklusive moderner Einbaugeräte sowie die Sauna separat für 21.000 € angeboten, was Ihnen den Vorteil bietet, die Grunderwerbsteuer auf das Mobiliar zu sparen. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich damit auf insgesamt 720.000 €. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns, Ihnen dieses ansprechende Haus persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.



Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Ausstattung und Details

- Schwenkbarer Kamin
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Bodengleiche Dusche
- Handtuchheizkörper
- zwei Hobbyräume in Wohnraumqualität
- Moderne und hochwertige Fliesen
- Einbauleuchten im Deckenbereich
- moderne Küche inkl. Elektrogeräte
- Photovoltaikanlage (Neuwert 25.000 Euro)
- 3-Fach verglaste Fenster
- finnische Holzsauna
- Pool
- Gartenhaus
- Pergola
- Carport
- Garage

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Alles zum Standort

Die Ortschaft Weicht, ein idyllischer Ortsteil von Jengen, liegt inmitten der reizvollen Landschaft des bayerischen Voralpenlandes und bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Umgeben von grünen Wiesen und sanften Hügeln genießen Sie hier ländliches Flair und eine naturnahe Lebensweise. Die nahegelegene Stadt Buchloe, nur etwa 6 Kilometer entfernt, ergänzt das Angebot durch eine hervorragende Infrastruktur und umfassende Versorgungsmöglichkeiten. In wenigen Minuten erreichen Sie Buchloe sowohl mit dem Auto als auch über gut ausgebaute Radwege. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Restaurants sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Besonders hervorzuheben ist die exzellente Verkehrsanbindung über den Bahnhof Buchloe, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Von hier aus bestehen direkte Bahnverbindungen nach München, Augsburg und Lindau. Auch die Autobahn A96 ist schnell erreichbar und macht Pendeln in die umliegenden Städte komfortabel. Für Familien bietet die Region eine attraktive Lebensqualität mit Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Die ruhige und naturnahe Lage in Weicht harmonisiert ideal mit der urbanen Nähe zu Buchloe und schafft einen idealen Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 20.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24142047 - 86860 Jengen / Weicht

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)