

Peißenberg – Peißenberg

teilrenoviertes Einfamilienhaus

????????? ??????????: 23142029



www.von-poll.com

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 173 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 762 m²

??????? ?????????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ??? ??????

??????? ?????????	23142029	????? ??????	550.000 EUR
??????????	ca. 173 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????? ??????????????	2022
	?????????	?????????	????????
?????????	6	?????????????	
?????????????? ???	4	????????????????????	ca. 10 m²
??????????		?????	
??????????	2	??????	?????????, WC
????? ?????????????	1933		?????????????,
????? ?????????????	1 x ?????????? ???		????????????????
	?????????????, 1 x		?????????
	????????????? ?????		
	?????????????, 1 x		
	??????		

??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	????????? ??????? ?????????????	195.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.05.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	?????????????		

??????? ???????? : 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ????????



??????? ???????? : 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ????????



??????? ???????? : 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ????????



??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ????????



??????? ???????? : 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

?? ???????



??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

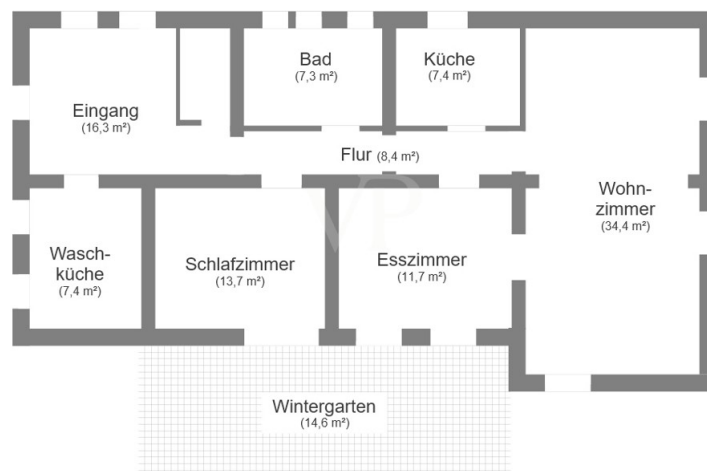
?? ???????



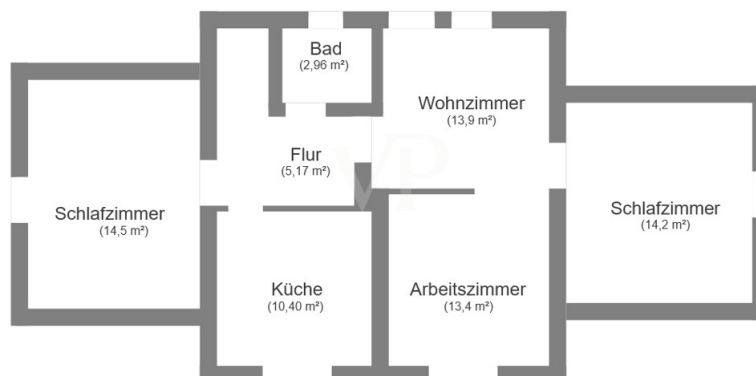
??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

??????

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

Treibhausgasemissionen	109,6	kg CO ₂ -Äquivalent / (m ³ ·a)
------------------------	-------	--

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

195,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H:

Ist-Wert	0,70	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,56	W/(m ² ·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 4108-5 und DIN V 4701-10

 Verfahren nach DIN V 18599

☒ 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:	Deckungs- anteil:	Pflichterfü- llung:
	%	0
	%	0
Summe:	%	

Maßnahmen zur Einsparung³

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 § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

[Home](#)
[About Us](#)
[Contact Us](#)
[Privacy Policy](#)
[Terms of Service](#)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Effizienzhaus 40
MFK Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
modernisiert
Durchschnitt
baureifestand
energetisch nicht
modernisiert
energetisch nicht
modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn 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 (A_{G}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

??? ?????? ??????????

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 die unterschiedlich nutzbare Gartenflächen. Der Westteil des Gartens bieten sich als Rückzugsmöglichkeit und Fläche für Bete 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.

??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 23142029 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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