

Hemau

# Verkauft - Energieeffizientes Wohnen in hochwertiger ökologischer Bauweise!

Número da propriedade: 23119021



PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 730 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Numa vista geral

Número da propriedade	23119021	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.07.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## O imóvel



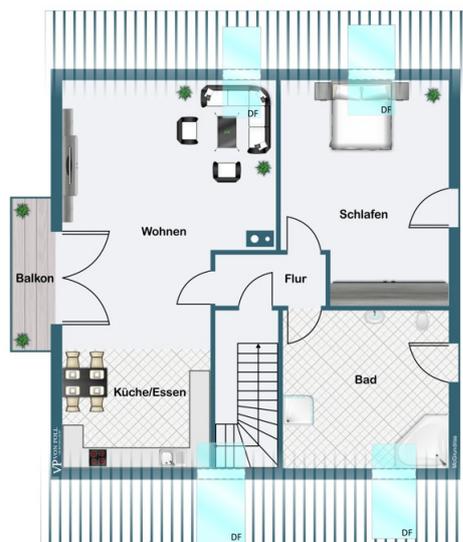
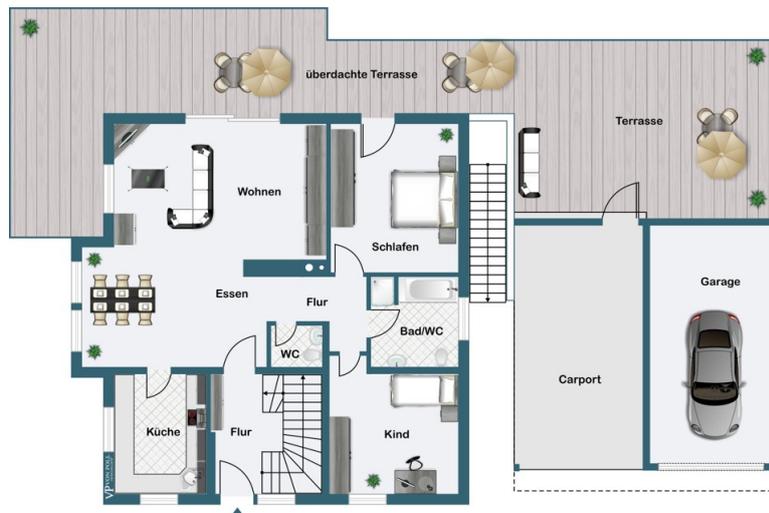
Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

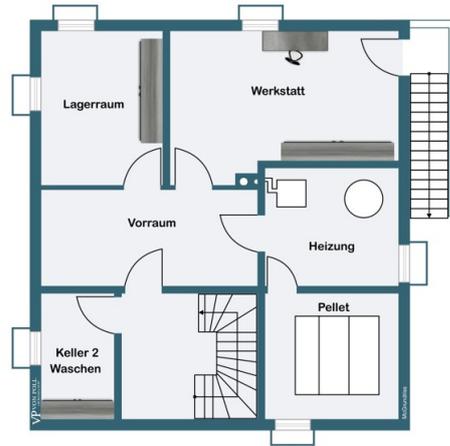
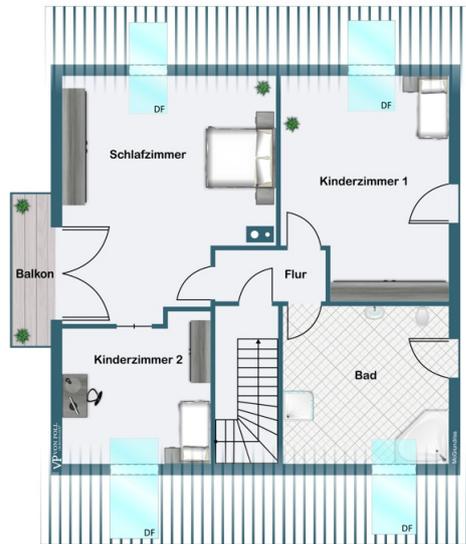
## O imóvel



Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Uma primeira impressão

Das angebotene Haus befindet sich in einer erstklassigen Wohngegend, umgeben von einer ruhigen Kreisstraße, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort. Die umliegende Natur sowie die Felder in unmittelbarer Nähe bieten einen schönen Panoramablick und laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 730 qm erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit hochwertigem Pflanzenbestand. Hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort und können die idyllische Umgebung in vollen Zügen genießen. Die umlaufende Holzterrasse ermöglicht einen bequemen Zugang zu verschiedenen Sitzbereichen und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Garten. Das Haus besticht durch seine hochwertige Holzständerbauweise und seine herausragende Energieeffizienz. Insgesamt erstreckt sich das Haus über eine Wohnfläche von ca. 155 qm in seiner kompletten Ausbaustufe. Im Erdgeschoss befinden sich bereits drei Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 80 qm. Hier finden Sie ein gemütliches Kinderzimmer, ein schönes Schlafzimmer mit Gartenblick sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die Einbauküche ist durch eine Schiebetür getrennt und bereits mit einer hochwertigen Markenküche ausgestattet, die teilweise über technische Geräte verfügt. Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem außenliegenden hochwertigen Holztreppehaus können Sie es entweder als großes Einfamilienhaus nutzen oder als Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen gestalten. Im 1. Obergeschoss können problemlos weitere Wohnflächen für die Familie geschaffen werden, einschließlich Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem zusätzlichen Badezimmer. Alternativ besteht die Option, eine eigenständige Wohnung zu gestalten. Hier wurden bereits alle erforderlichen Installationen für den Anschluss von Wasser und Elektrik vorgenommen. Ein geräumiger Balkon in südlicher Ausrichtung bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Nachbarschaft und deren Gärten. Das Untergeschoss ist aus einer wasserdichten Betonwanne gebaut und bietet viel Platz für einen Waschraum, eine Werkstatt und Lagerräume. Hier befindet sich auch die effiziente Pelletheizung, die für eine nachhaltige Wärmeversorgung sorgt. Zusätzlich zum Haus umfasst das Angebot einen großzügigen Carport, eine Garage und eine leistungsfähige Photovoltaikanlage (ca. 1.719 kWh/a). Diese ermöglicht Ihnen eine umweltfreundliche Stromversorgung und trägt zur weiteren Reduzierung Ihrer Energiekosten bei. Hervorzuheben ist der ausgezeichnete Energiestandard des Hauses, der den heutigen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in besonderem Maße gerecht wird. Sie können sich sicher sein, dass Sie in diesem Haus nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre genießen, sondern auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Nutzen Sie

diese einzigartige Gelegenheit, ein energieeffizientes Traumhaus in einer ruhigen Wohnlage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses exklusiven Wohnobjekts. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus präsentieren zu dürfen!

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Detalhes do equipamento

### Allgemeines

- Niedrigenergiehaus mit Möglichkeit zum Umbau zu einem Passivhaus
- energetische Erweiterung möglich, wie z.B. Wärmepumpe, Stromnutzung für Wärmegewinnung und E-Mobilität möglich
- leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 1.719 kWh/a)
- Wasserzisterne für Gartenbewässerung
- Gartenhaus

### Untergeschoss:

- volle Unterkellerung in Massivbauweise
- Außenwände in wasserundurchlässigem Beton (weiße Wanne. Innenwände in Kalksandstein mit Sichtmauerwerk
- Sichtdecken mit Aufbeton.
- Fliesenboden auf Kellerestrich
- Innentüren (glatte Ausführung) in Eiche hell
- Wasseranschluss im Waschraum für Waschmaschine und Trockner

### Erdgeschoss:

siehe Details zum Brückl Holzhaus

### Obergeschoss:

- Innenwände halbseitig beplankt
- Deckenbalken und Dachschalung in Sicht-Ausführung
- Individuelle Raumaufteilung mit Ausbau möglich (Fermacellplatten für Restbeplankung lagern im Obergeschoss).

### Dachgeschoss

- Deckenschräge mit OSB verkleidet und kann ebenfalls ausgebaut werden.

Details zum Brückl Holzhaus (gemäß Baubeschreibung)

### Ausgereifter konstruktiver Holzschutz

- baulicher Holzschutz steht beim Brückl Haus an erster Stelle. Er ersetzt im Innen- als auch im Außenbereich den Einsatz chemischer Mittel. Seit 125 Jahren besteht die Firma Brückl und hat dadurch beste Erfahrungen in handwerklich gelösten Konstruktionen des Holzbaus. In dieser Zeit wurden viele Detaillösungen entwickelt, welche die Konstruktion dauerhaft schützen. So kommt als Beispiel die Ausführung der Fenster-laibungen durch spezielle Fräsungen des Fensterstocks ganz ohne chemische Dichtungsmittel aus.

### Hervorragende Dämmung

- Durch Holz in Kombination mit natürlichen Dämmstoffen ist das Brückl Haus hervorragend gegen Kälte und Hitze geschützt. Mit k - Werten zwischen 0,14 und 0,20 W/m<sup>2</sup>K übertrifft es die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung weit. Durch

Zellulosedämmung ist ein guter sommerlicher Wärmeschutz gewährleistet.

Hohe Luft- und Winddichtigkeit

-Die Dichtigkeit des Bauwerks spielt im Niedrigenergiehaus eine sehr große Rolle. Durch die fachgerechte Ausführung aller Anschlüsse wie Fenster, Türen oder Dachdurchführungen erreicht das Brückl Haus eine hohe Luft- und Winddichtigkeit. Geprüft wird dies bei jedem Haus durch den sogenannten „Blower-Door“ - Test. Dieser ist im Lieferumfang enthalten und liefert n° - Werte unter 1,5. Von innen nach außen bleibt das Haus diffusionsoffen.

Kein Risiko bei Brand

- Das Brückl Haus erreicht in Kombination mit Trockenbaustoffen und Dämmstoffen F 30 B bis F 90 B. Sie werden standardmäßig unter Beachtung brandschutztechnischer Gesichtspunkte gefertigt. Grundsätzlich hängt das Brandverhalten eines Gebäudes von Brandlasten wie Möbel, Teppichen und Vorhängen ab. Bei Oberflächen mit nichtbrennbarem Plattenmaterial, wie beispielsweise Fermacell ist die Tragkonstruktion für das Brandverhalten sogar ohne Bedeutung. Lebensgefährlich im Brandfall sind vor allem die toxischen Schmel- und Verbrennungsgase, wie sie beim Verbrennen von Kunststoffen entstehen.

Erhöhter Schallschutz

- Durch den gezielten Einsatz von massereichen Baustoffen wie Zelluloseplatten als Dämmstoff der Innenwände, Fermacell zur Beplankung der Wände und Kalksplitt im Fußbodenaufbau dämpft das Brückl Haus den Luftschall. Spezielle Lösungen in den Anschlussbereichen zwischen Wand und Decke schaffen dichte Fugen und verhindern so die Schallübertragung zwischen den Räumen.

Durch Mehrschaligkeit, schwimmende Fußbodenaufbauten und der Entkopplung von Stockwerken wird auch der Trittschall sehr gut gedämmt.

Ökologievorteile

- Umweltschonendes Material: Das Brückl Haus wird aus „Altmühltaler Holz“ hergestellt. Waldbauer, Sägewerk und Verarbeiter befinden sich bei diesem Zusammenschluß ausschließlich in der näheren Region. Man spricht vom Holz der kurzen Wege. Auf den Einsatz chemischer Produkte wird vom Wald bis zum fertigen Endprodukt verzichtet.

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Hohenschambach bietet ein Rückzugsort inmitten einer malerischen und ruhigen Landschaft und bietet Familien die perfekte Gelegenheit, das Landleben in seiner vollen Pracht zu erleben, abseits des hektischen Stadtlebens. Die natürliche Schönheit und Ruhe der Umgebung laden zu entspannten Momenten ein, während Sie die ländliche Atmosphäre genießen. Hier können Sie sich von der Hektik des Alltags erholen und inmitten einer idyllischen Umgebung zur Ruhe kommen. Hohenschambach ist optimal in das öffentliche Verkehrsnetz integriert. Eine Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Hemau (ca. 5 km) und Regensburg (ca. 25 km) ist bequem erreichbar. Der Bahnhof in Deuerling liegt nur ca. 6 km entfernt. Die nahegelegene Stadt Hemau bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Zudem ermöglicht die Nähe zur Autobahn eine mühelose Anbindung an benachbarte Städte wie Regensburg und umliegende Regionen. Die Umgebung von Hohenschambach lädt zu einer Fülle von Outdoor-Aktivitäten ein – von erholsamen Wanderungen durch malerische Wälder bis hin zu aufregenden Radtouren. Hier können Naturliebhaber die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt entdecken und die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen. Die herzliche Gemeinschaft von Hohenschambach legt großen Wert auf Zusammenhalt. Als Bewohner haben Sie die eine Vielzahl an Möglichkeiten, sich aktiv am Dorfleben zu beteiligen und an Veranstaltungen und Aktivitäten teilzunehmen. Dies schafft eine enge Nachbarschaft, in der Unterstützung und gegenseitiges Kennenlernen im Mittelpunkt stehen. Für Familien ist Hohenschambach ein idealer Ort. Die sichere und ruhige Umgebung bietet Kindern ausreichend Raum zum Spielen und Entdecken. Die Gemeinde verfügt über eine Kinderkrippe und eine Kita sowie eine erstklassige Auswahl an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Das familiäre Umfeld von Hohenschambach bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder.

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 23119021 - 93155 Hemau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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