Hemau

Verkauft - Energieeffizientes Wohnen in hochwertiger ökologischer Bauweise!

VP azonosító: 23119021

VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 730 m^2

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Áttekintés

VP azonosító	23119021
Hasznos lakótér	ca. 155 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálószobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2003
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	465.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	PELLET
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.07.2033
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	92.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

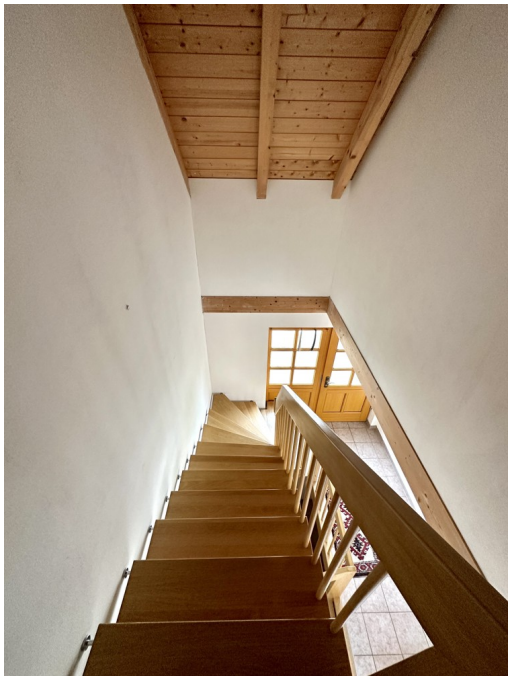
Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan



VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az ingatlan

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

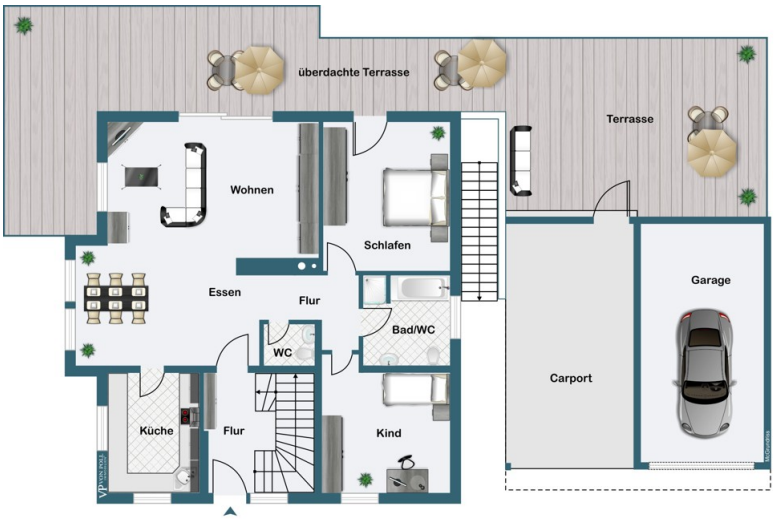
Az ingatlan

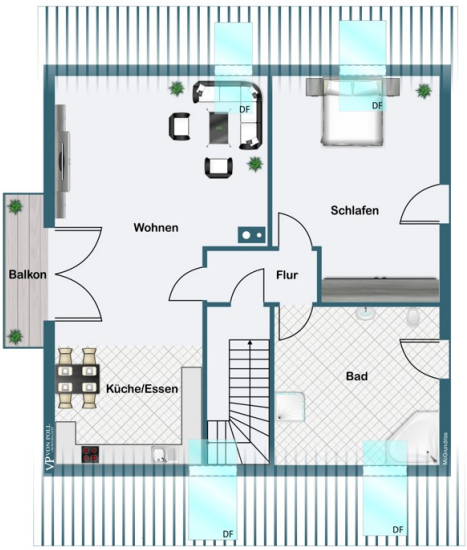
VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

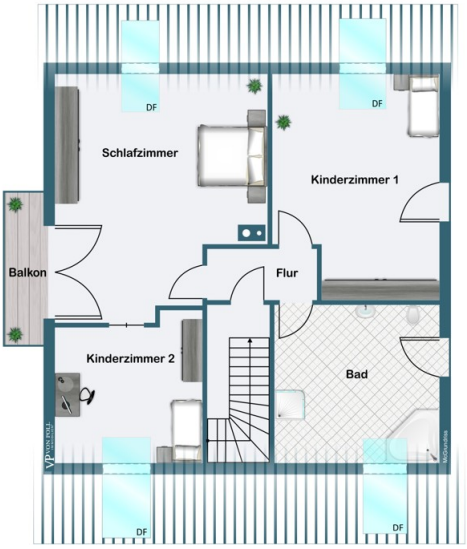
Az ingatlan

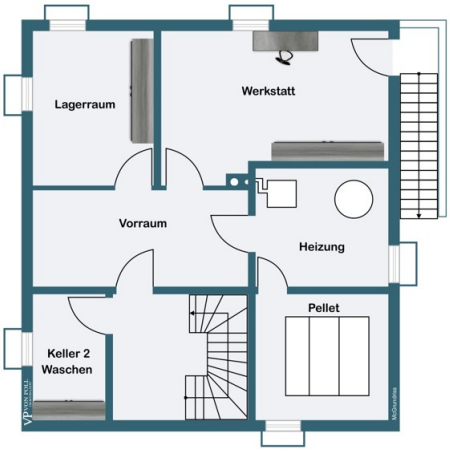
VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Az els? benyomás

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 Holztreppenhaus 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!

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Részletes felszereltség

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/m2K 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 Schwel- 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.

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 23119021 - 93155 Hemau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com