

Landsberg am Lech

# energieeffizientes Einfamilienhaus

VP azonosító: 26142002



VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 487 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Áttekintés

<b>VP azonosító</b>	<b>26142002</b>	<b>Vételár</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Hasznos lakótér</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Ház</b>	<b>Családi ház</b>
<b>Teto formája</b>	<b>Nyeregteto</b>	<b>Jutalék</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Szobák</b>	<b>5</b>	<b>Az ingatlan állapota</b>	<b>Karbantartott</b>
<b>Hálósobák</b>	<b>4</b>	<b>Kivitelezési módszer</b>	<b>Fakeret</b>
<b>Fürdoszobák</b>	<b>2</b>	<b>Felszereltség</b>	<b>Terasz, Vendég WC</b>
<b>Építés éve</b>	<b>2011</b>		
<b>Parkolási lehetőségek</b>	<b>1 x Beálló, 1 x Felső parkolóhely</b>		

VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

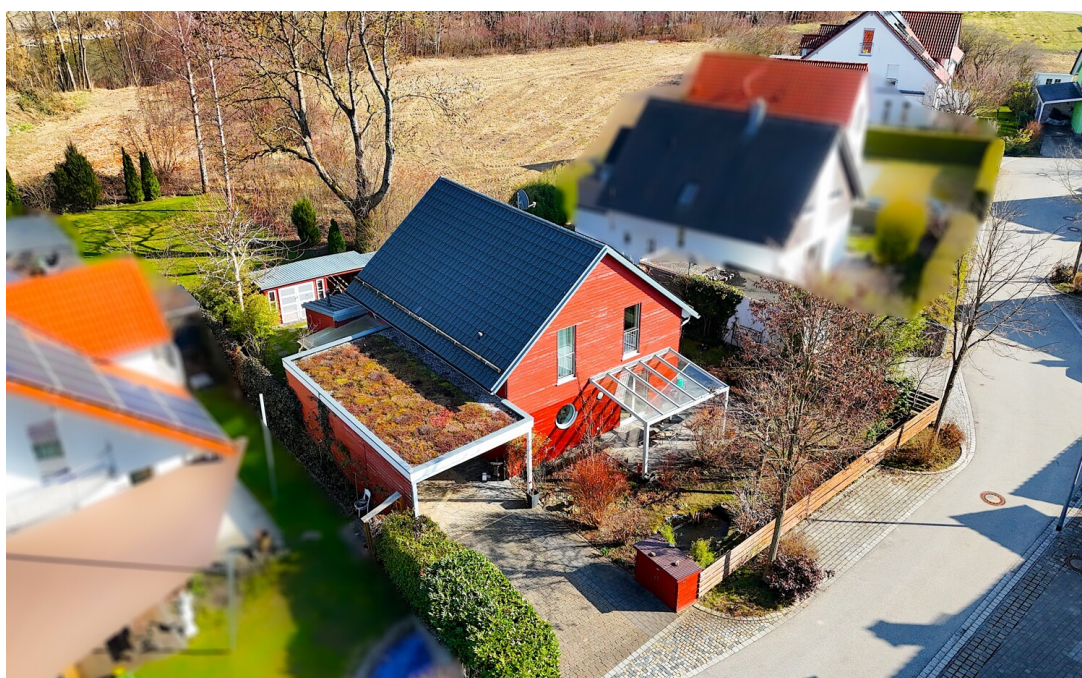
VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

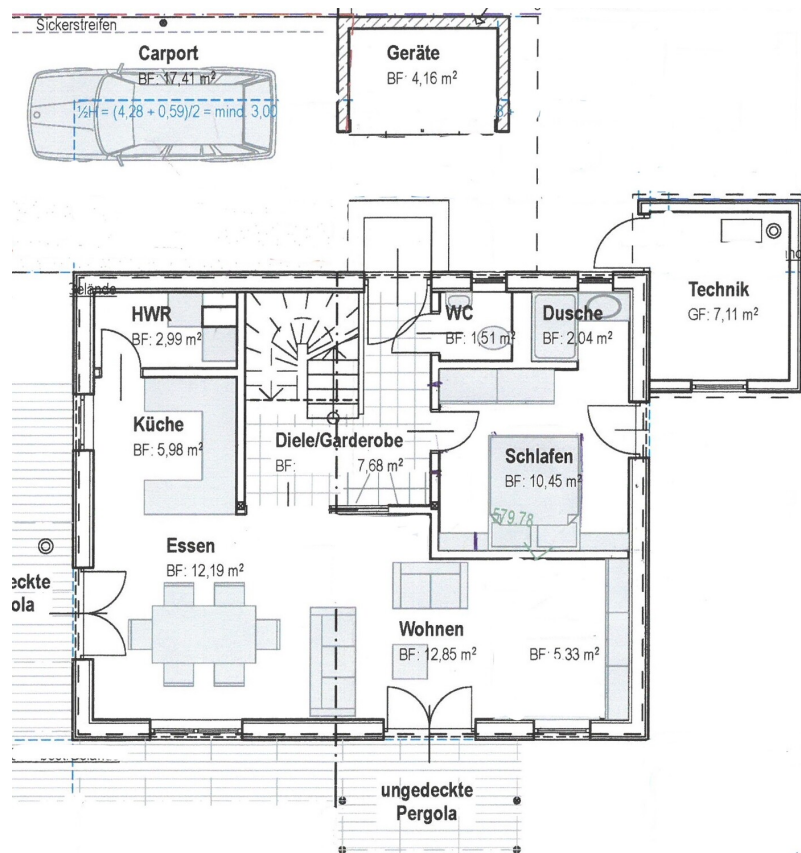
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

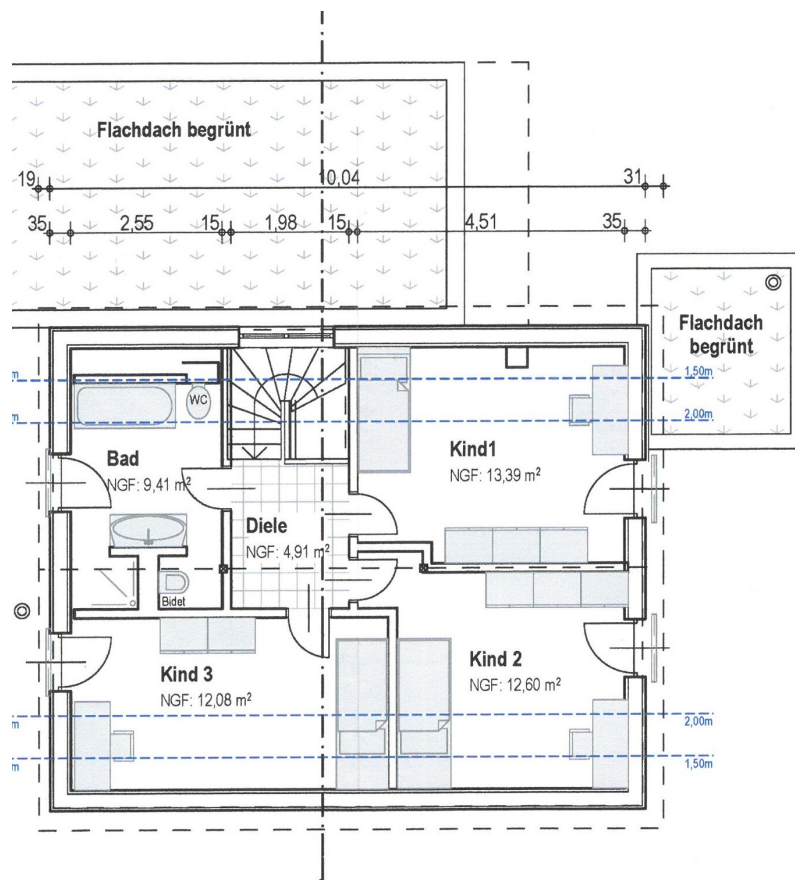
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Alaprajzok





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

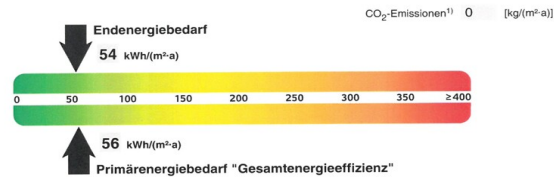
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

 Am Alten Sägewerk 12  
 Wohnhaus

**2**

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

 Ist-Wert 56 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 82 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

 Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

 Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,40 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

 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> -a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> -a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
[Erdgas]	41,4	9,3	0,0	50,7
Hilfsenergie Strom	2,7	0,5	0,0	3,2
	0,0	0,0	0,0	0,0

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

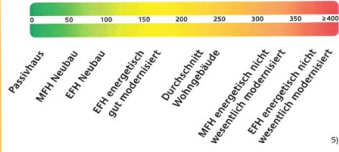
##### Primärenergiebedarf

 Verschärfter Anforderungswert: 69 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

 Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

 Verschärfter Anforderungswert: 0,34 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe. <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. <sup>4)</sup> Gef. einstrahlendirekt Kühlung. <sup>5)</sup> EPH: Einfamilienhäuser, MfH: Mehrfamilienhäuser.

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

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Az elso benyomás**

Willkommen zu dieser besonderen Gelegenheit, ein modernes Einfamilienhaus in echter Baufritz-Holzhaus-Qualität zu erwerben. Das im Jahr 2011 fertiggestellte Haus präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 487 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl individuellen Rückzugsraum als auch gemeinschaftliche Bereiche ermöglicht. Im EG befinden sich neben der Küche mit direkt angrenzendem Vorratsraum, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Duschbad und ein separates WC. Im OG befinden sich drei weitere Schlafräume und das großzügige Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne und bodenebener Dusche.

Das Einfamilienhaus befindet sich in gepflegtem Zustand. Die energetisch hochwertige Holzbauweise schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima, das durch die Fußbodenheizung angenehm unterstützt wird. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt der überdachte Terrassenbereich auf der Westseite. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Für ein angenehmes Ambiente sorgen die hochwertige Parkett- und Fliesenböden. Das Haus punktet mit modernen Energielösungen: Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage tragen dazu bei, die laufenden Nebenkosten zu senken und Ressourcen zu schonen. Damit wird nicht nur auf eine zukunftsorientierte, nachhaltige Gebäudetechnologie gesetzt, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Im Außenbereich finden sich zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort ergänzen. So steht ein großer Carport und ein Außenstellplatz für Ihre Fahrzeuge bereit. Für zusätzlichen Stauraum sowie die Unterbringung von Gerätschaften sorgen die Geräte- und Technikschränke. Der weitläufige Garten eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien.

Die Einbauküche, die Badmöbel, die vorhandenen Wandspiegel, das Bücherregal in der DG-Diele, die Gartenhäuser sowie die Photovoltaikanlage, sind aus steuerlichen Gründen für zusätzlich € 26.000 zu erwerben. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf € 825.000,-. Die überdachte Westterrasse ist mit 50 % und die Südterrasse mit 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt. Dieses Einfamilienhaus ist ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf eine nachhaltige Bauweise sowie eine angenehme Wohnlage legen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Részletes felszereltség**

**Baufritz-Holzhaus**

**Fussbodenheizung**

**Parkett-/ Fliesen- und Teppichböden**

**offene Küche**

**Vorratsraum**

**Photovoltaikanlage**

**Solathermieanlage**

**effiziente Gasbrennwerttherme**

**großer Carport und zusätzlicher Außenstellplatz**

**überdachter Eingangsbereich**

**Geräte- und Technicschuppen**

**Gartenhaus**

**Südterrasse sowie überdachte Westterrasse**

**Duschbad im EG**

**zweites Bad im OG mit Wanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschtischen**

**seperates Gäste-WC**

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Minden a helyszínrol**

Landsberg am Lech liegt in Oberbayern und überzeugt mit seinen vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In etwa 70 Meter Entfernung befindet sich der Lech. Die Verkehrsanbindung (Bushaltestelle, Bahnhof und A96) sowie die Mikrolage sind hervorragend.

Alle Bestandteile des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Restaurants, Ärzte sind ebenso wie Kindergärten, Grund-, Mittel-, Realschulen, sowie das Gymnasium, fußläufig zu erreichen. Die Stadt mit seinen historischen Altbauten, wird Sie sicher sofort begeistern. Die Altstadt ist zu Fuß innerhalb von ca. 12 Minuten erreichbar. Der Weg zum Bahnhof beträgt zu Fuß etwa 20 Minuten.

Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und nach Kaufbeuren und Schongau benötigen Sie nur ca. 20 Minuten.

Rund um Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Ausflugsmöglichkeiten. Nicht nur der Starnberger See und der Ammersee sind innerhalb von 20 - 30 Minuten zu erreichen, sondern auch die Berge begrüßen Sie sind innerhalb von einer Stunde. Für Sportbegeisterte gibt es dort Wander- und Bikingmöglichkeiten und Wassersportler freuen sich auf die nahegelegenen Seen.

Landsberg hat ca. 25.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

**VP azonosító: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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