



Exposé



Doppelhaushälfte (DHH) mit Garage und Garten

Gronsdorfer Weg 7 in 93346 Ihrlerstein

Inhalt:

1. Eckdaten	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung	3-5
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	5
5. Planungssituation	5
6. Erschließung	5
7. Besonderheiten	6
8. Kaufpreisvorstellung	6
9. Allgemeine Informationen	6-8
10. Besichtigungstermine	8
11. Datenschutzinformationen	9
12. Anlagen	9
12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	10
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3 Baupläne (nicht maßstabsgetreu)	12-16
12.4. Luftbild (nicht maßstabsgetreu)	17
12.5 Fotos	18-24
12.6 QR-Code virtuelle Besichtigung	25
12.7 Energieausweis	26-27
12.8 Vordruck zur Angebotsabgabe	28

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam München, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 93346 Ihrlerstein, Gronsdorfer Weg 7 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Gronsdorfer Weg 7, 93346 Ihrlerstein
Grundstücksgröße:	376 m²
Bebauung:	2-geschossige, voll unterkellerte Doppelhaus-hälfte, nicht ausgebauter Dachboden, Wohnfläche ca. 129,42 m², freistehende Garage
Nutzungsart/Vermietungssituation:	Wohnhaus leerstehend
Hinweise:	
Kaufpreisvorstellung:	360.000 €
Besichtigungstermine:	Details bei Punkt 10
Angebotsabgabefrist:	10.12.2024

2. Lagebeschreibung

Ihrlerstein ist ein Ortsteil der Stadt Kelheim im niederbayerischen Landkreis Kelheim und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Der Ort ist über die Bundesstraße B16 gut an das regionale und überregionale Straßennetz (A3/A93) angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Regensburg und Ingolstadt ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie bedient (Haltestelle Kirche Ihrlerstein ca. 6 Min zu Fuß), die regelmäßige Verbindungen nach Kelheim und benachbarte Gemeinden bietet. Die nächst gelegene Bahnstation ist Saal a. d. Donau.

In Ihrlerstein gibt es derzeit eine Grund- und Mittelschule sowie zwei Kindergärten. Für die gesundheitliche Versorgung stehen eine Allgemeinärztin sowie eine Apotheke zur Verfügung. Geschäfte des täglichen Gebrauchs sind fußläufig erreichbar. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich im nahegelegenen Kelheim.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück, mit einer Gesamtfläche von 376 m², liegt im nord-westlichen Teil von Ihrlerstein. Das Grundstück befindet sich in einer überwiegend ruhigen Wohngegend am Ortsausgang und ist mit einer Doppelhaushälfte inkl. einer manuell bedienbaren Fertigarage bebaut. Eine weitere Parkmöglichkeit ergibt sich in der gepflasterten Einfahrt neben dem Hauseingang. An der hausseitigen Wand der Garage befindet sich ein Mülltonnenhäuschen.

Zugang zum Garten erhält man über das Gartentor sowie durch die Terrassentüre im Wohnzimmer. Terrasse und Garten sind nach Süden (leichte Hanglage) gerichtet und eignen sich optimal zur Entspannung und für ein gemütliches Beisammensein mit der Familie. Die Terrasse verfügt über eine manuell bedienbare Markise. Im hinteren Teil des Gartens grenzt ein mit Büschen bepflanzter Hang an das Grundstück. Westlich befindet sich eine an das Grundstück angrenzende Nachbarbebauung.

Die zweigeschossige Doppelhaushälfte wurde 1991 in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) erbaut. Außentreppe, Geschossdecken und Kelleraußenwände sind aus Stahlbeton gefertigt. Die Fassade ist verputzt und bestrichen aber nicht gedämmt. Das Satteldach mit Holztragwerk und Ziegeleindeckung ist ebenfalls nicht gedämmt. In Richtung Süden und Norden besteht jeweils eine Satteldachgaube. Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, die Innenfensterbänke sind aus Naturstein. Die Bodenbeläge im Haus bestehen überwiegend aus Fliesen, Parkett/Laminat und Vinylböden in Holzoptik (OG). Die Decken sind teilweise mit Holz verkleidet.

Das Haus ist vollunterkellert (2 Kellerräume, Heizungsraum, Öllagerraum, Vorräum und Raum für die Hausanschlüsse). Das Erdgeschoss verfügt über einen Windfang, ein Gäste-WC, Diele, ausgestattete Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer und eine Holzwendeltreppe. Im Obergeschoss befinden sich das Badezimmer (ausgestattet mit einer Dusche, separate Badewanne, zwei Waschbecken und einem WC), drei weitere Räume, eine Diele und ein nach Osten gerichteter Balkon, der von zwei Räumen zu erreichen ist. Über eine Klapptreppe in der Diele gelangt man in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte verfügt über zwei Kamine. Der nach Norden gerichtete Kamin ist bündig mit dem angrenzenden Kamin der Doppelhaushälfte Gronsdorfer Weg 9.

Das Haus ist seit Ende August 2024 leerstehend.

An der östlichen und südlichen Fassadenwand sowie im Elternschlafzimmer im OG lassen sich Risse erkennen. An der Fassadensüdseite ist ein Putzstück abgefallen. Es ist möglich, dass dies aufgrund einer Undichtigkeit im Dachgaubenfenster erfolgte.

Im Hausanschlussraum im Keller sind an zwei Stellen (Hauseinführung Fundamentender und Hauseinführung Elektro) Farb- und Putzabplatzungen sowie dunkle Verfärbungen erkennbar.

Es kann vereinzelt zu Verfärbungen des Trinkwassers kommen, wodurch temporär braunes Wasser aus den Leitungen fließt. Der Siphon im Gäste-WC weist eine Undichtigkeit auf.

Diverse Schachtabdeckungen im Einfahrtsbereich sowie die Lichtschächte in den Umwegen können eine Stolpergefahr darstellen.

Entsprechend dem Baujahr befindet sich das Gebäude in einem guten Gesamtzustand.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Kehlheim im Grundbuch von Neukelheim, Blatt 2182 eingetragen:

Ifd. Nr. im Grundbuch: 2
Gemarkung: Neukelheim
Flurstück: 351/19
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche
Größe in m²: 376 m²

In den Grundbuchabteilungen II und III sind keinerlei Belastungen eingetragen.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Auszug Energiebedarfsausweis (S.26/27)

Anschrift:	Gronsdorfer Weg 7, 93346 Ihrlerstein
Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Wert Wärme in kWh/(m²*a):	188,6 kWh
Wesentlicher Energieträger Warmwasser:	Heizöl EL
Wesentlicher Energieträger Heizung:	Heizöl EL

5. Planungssituation

Das Grundstück befindet sich laut Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet.

6. Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Anschlüsse an das Versorgungsnetz mit Frischwasser, Abwasser und Strom sind vorhanden.

7. Besonderheiten

Nach dem Gebäudeenergiegesetz kann u.a. bei Eigentümerwechsel eine Sanierungspflicht bestehen, z.B. für die

- Dämmung der obersten Geschossdecke einer beheizten Wohnung als Abgrenzung zu einem nicht ausgebauten und nicht beheizten Dachraum oder Dämmung des Dachs anstelle der obersten Geschossdecke.
- Modernisierung von Heizungen
- Dämmung von warmwasserführenden Rohren, nämlich von ungedämmten Heizungs- und Warmwasserrohren oder Armaturen in unbeheizten Räumen.

Maßnahmen bezüglich der Heizöllageranlage sind durch den Käufer zu prüfen und auf den allgemeinen Stand der Technik nachzurüsten (technische und organisatorische Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 69 Abs. 4 Nr. 2 oder § 70 Abs. 1 Satz 2 AwSV).

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgegenstandes (einschließlich seiner Auf- und Einbauten) von schädlichen Bodenverunreinigungen/Altlasten und Gebäudeschadstoffen.

Dem Landratsamt Kelheim sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt.

Bezüglich eines Kampfmittelverdacht wurde mitgeteilt, dass dem Landratsamt Hinweise zu heftigen Kämpfen Ende April 1945 vorliegen, jedoch keine auswertbaren Unterlagen. Kampfmittel/Blindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

360.000 €.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet.

Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben.

Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot, in einem verschlossenen Umschlag, mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für das Objekt in 93346 Ihrlerstein, Gronsdorfer Weg 7,
Angebotsnummer: MCVK.VK-134879/0002-01.3003.DH“

bis zum 10.12.24 an:

Frau Franziska Schadhauer
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam München
Sophienstr. 6
80333 München

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Mittwoch 13.11.2024

Freitag 15.11.2024

Bitte kontaktieren Sie mich für eine genaue Terminvergabe und Uhrzeit.

Tel.: 089/5995-3567 oder per E-Mail: Franziska.Schadhauer@bundesimmobilien.de

11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

12.3 Baupläne

12.3.1 Grundriss KG

12.3.2 Grundriss EG

12.3.3 Grundriss OG

12.3.4 Ansicht Norden

12.3.5 Ansicht Süden

12.3.6 Ansicht Osten

12.4 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)

12.5 Fotos

12.6 QR-Code virtuelle Besichtigung

12.7 Energieausweis

12.8 Vordruck zur Angebotsabgabe

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

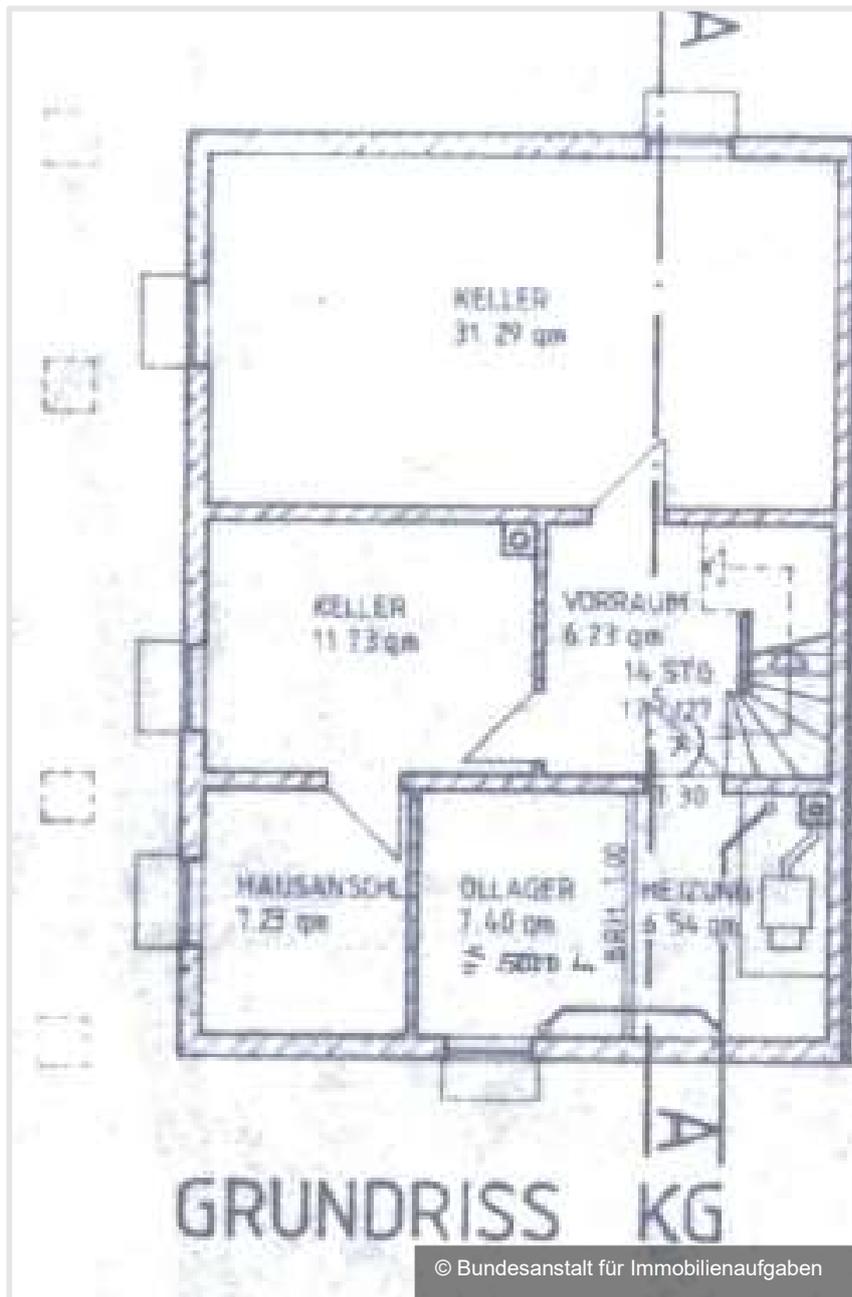


12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

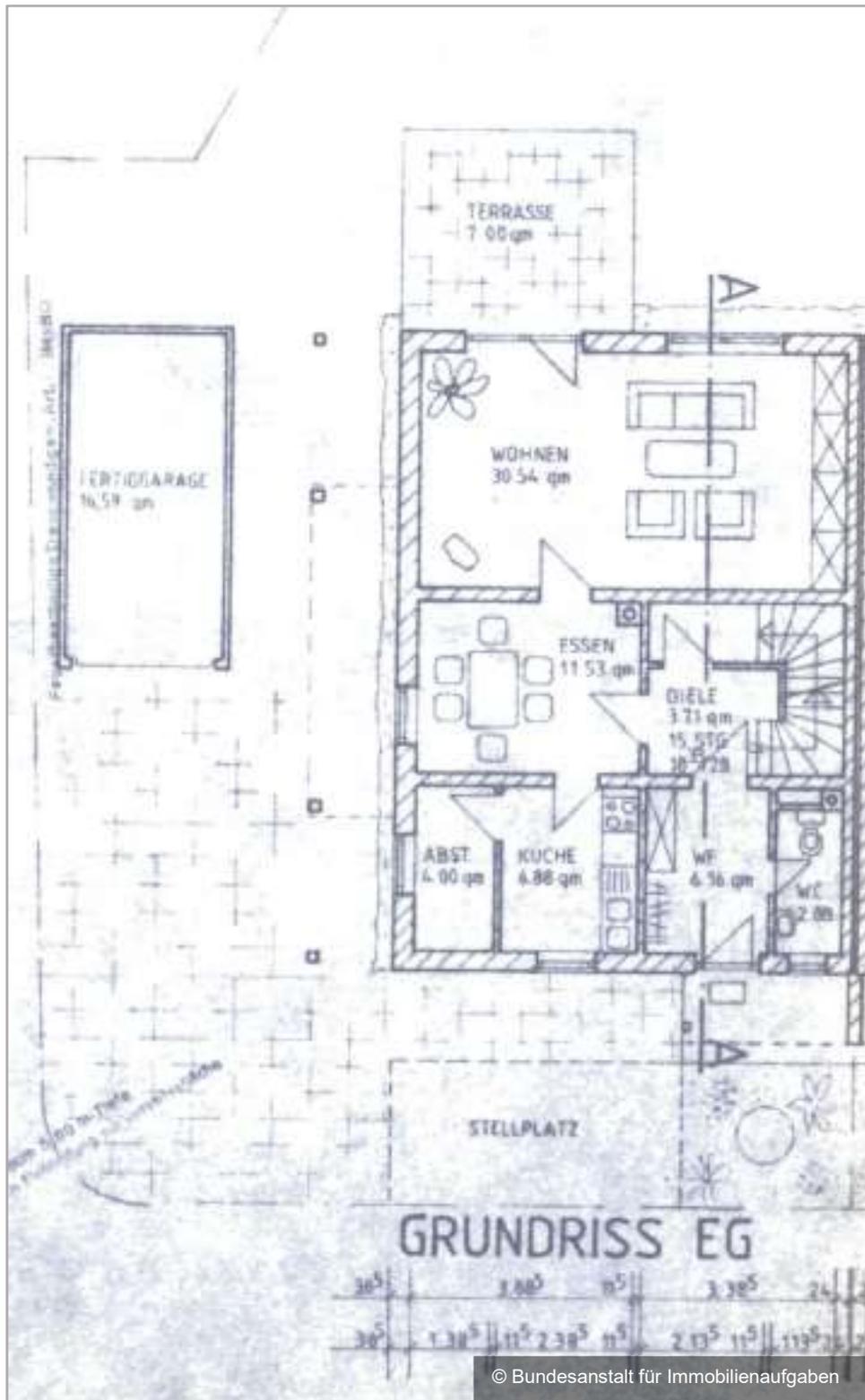


12.3 Baupläne

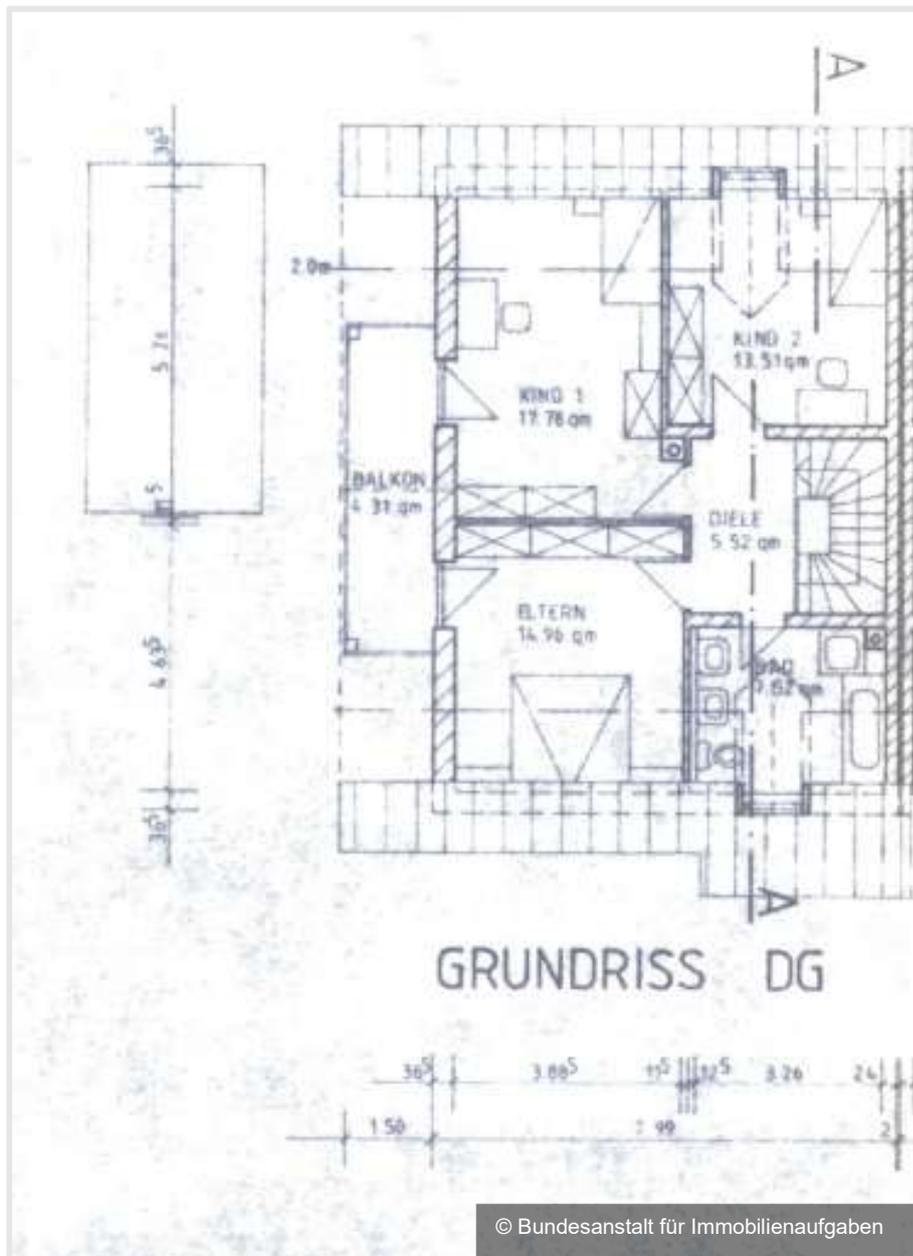
12.3.1 Grundriss KG



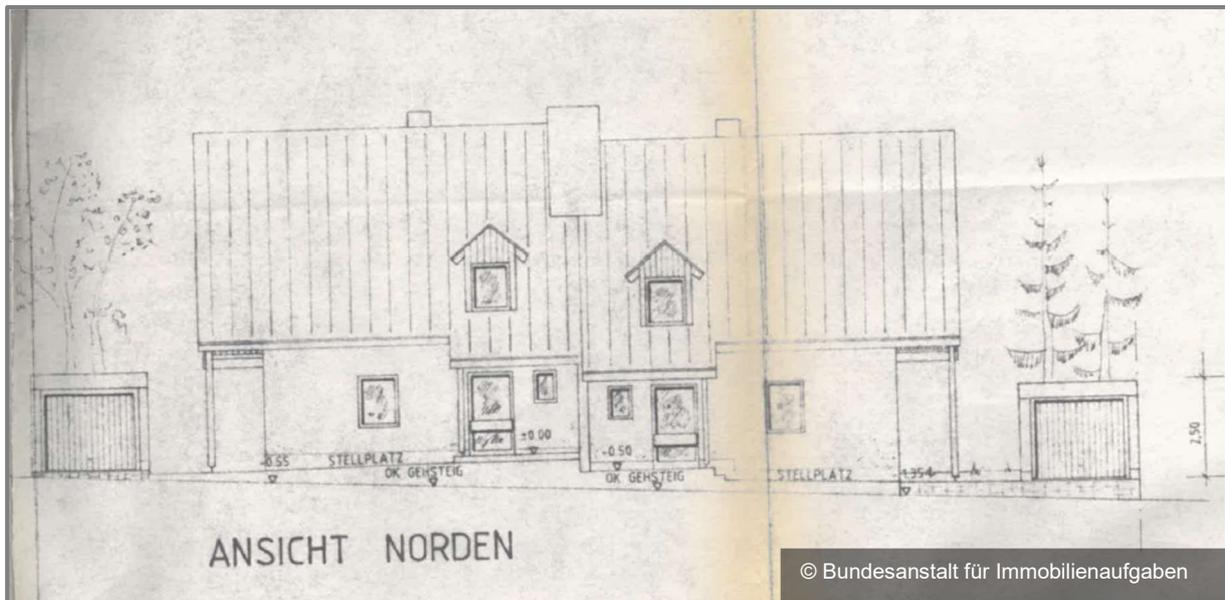
12.3.2 Grundriss EG



12.3.3 Grundriss OG

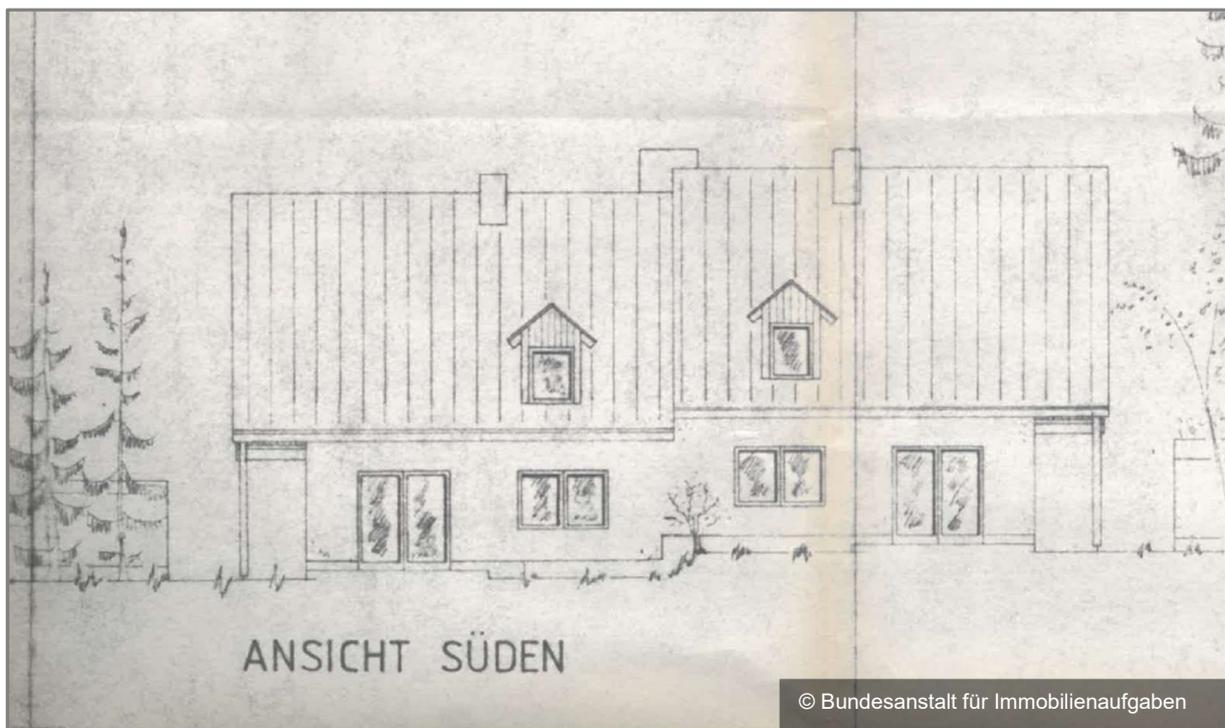


12.3.4 Ansicht Norden



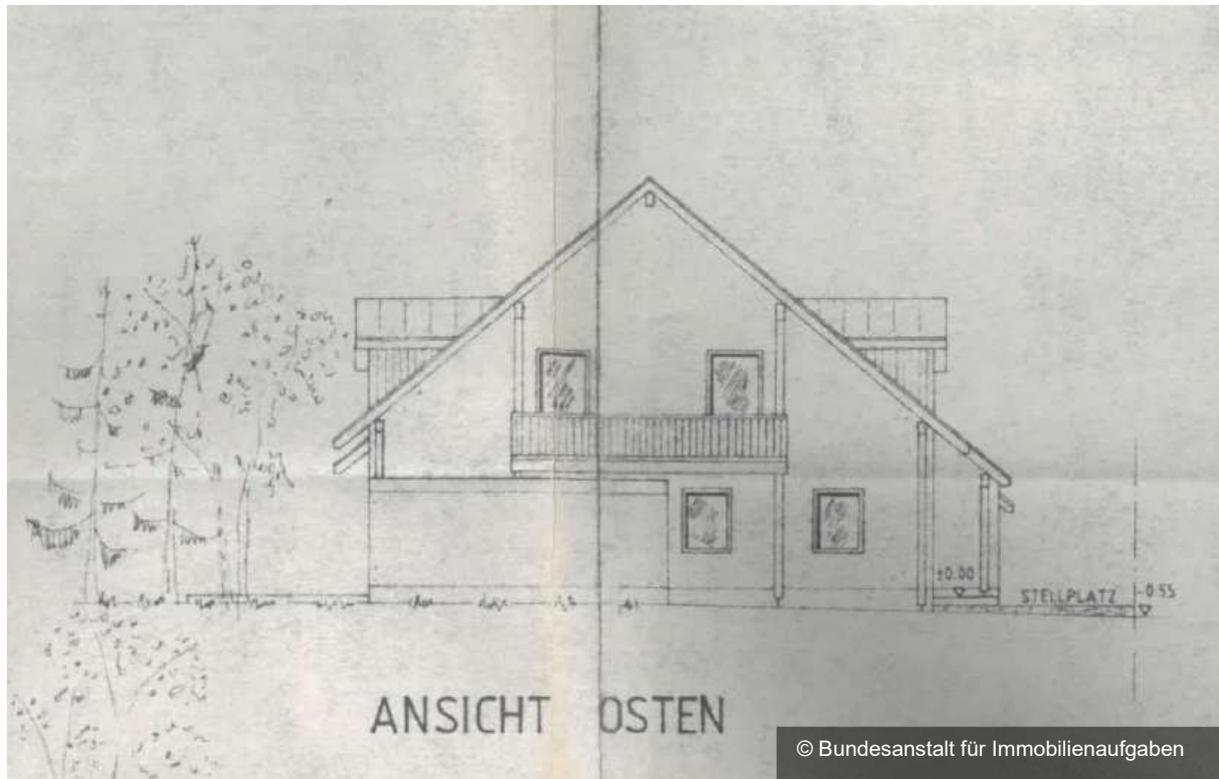
Gronsdorfer Weg 7 befindet sich auf der linken Seite.

12.3.5 Ansicht Süden



Gronsdorfer Weg 7 befindet sich auf der rechten Seite.

12.3.6 Ansicht Osten



Balkonansicht Gronsdorfer Weg 7.

12.4 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)



12.5 Fotos



Rückansicht Süden



Gartenansicht (Fenster OG)



Frontansicht Norden, Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Gäste-WC (rechts)



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Gäste-WC



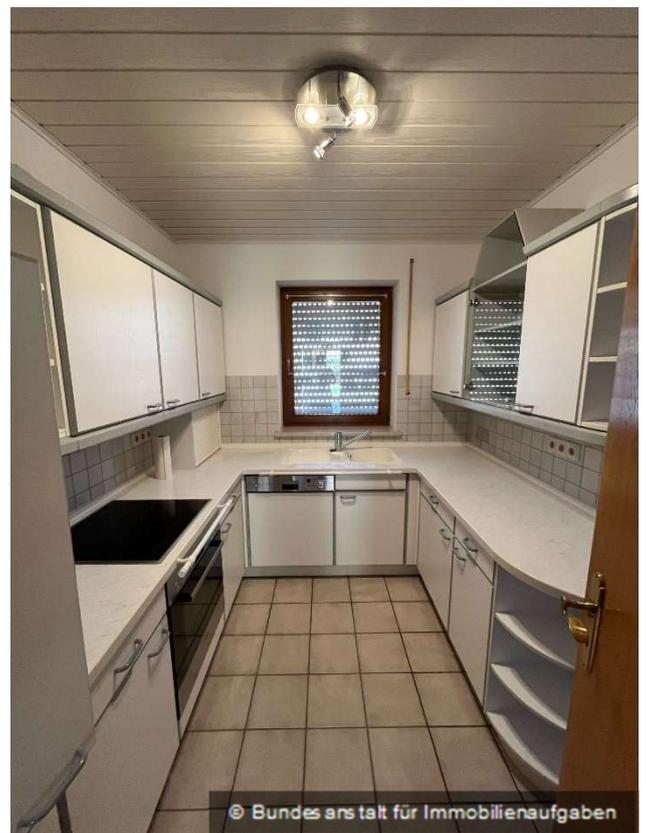
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Diele EG mit Windfang zum Esszimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Esszimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Küche



Speisekammer



Wohnzimmer



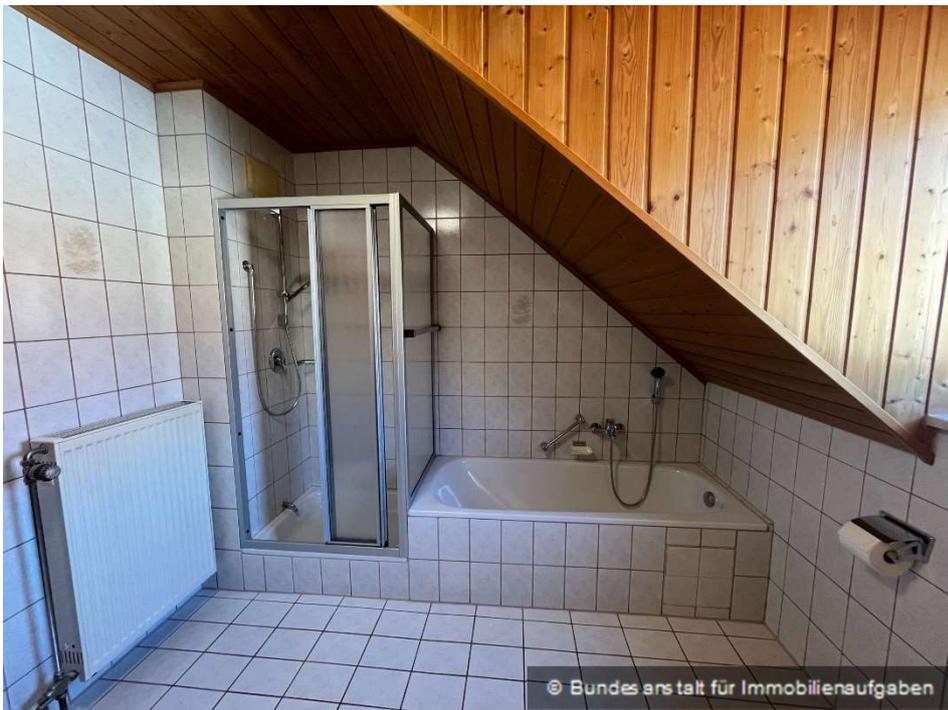
Wohnzimmer mit Terrassen- und Gartenzugang



Treppenaufgang und Diele OG



Badezimmer OG mit zwei Waschbecken



Badezimmer OG mit Dusche und Badewanne



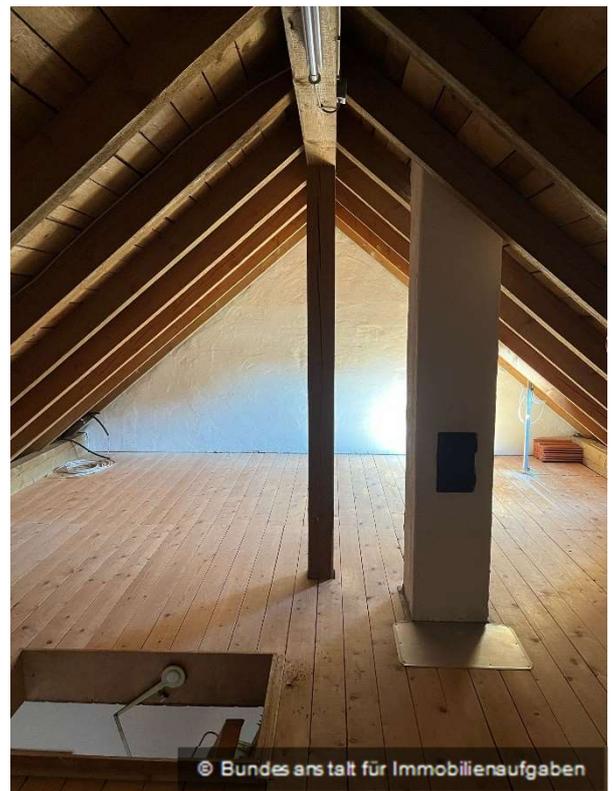
Elternschlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer 1 mit Balkonzugang



Kinderzimmer 2



Dachboden



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Kellerraum



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Kellerraum Abtrennung



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ölheizung Baujahr 1991



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Heizöltanks



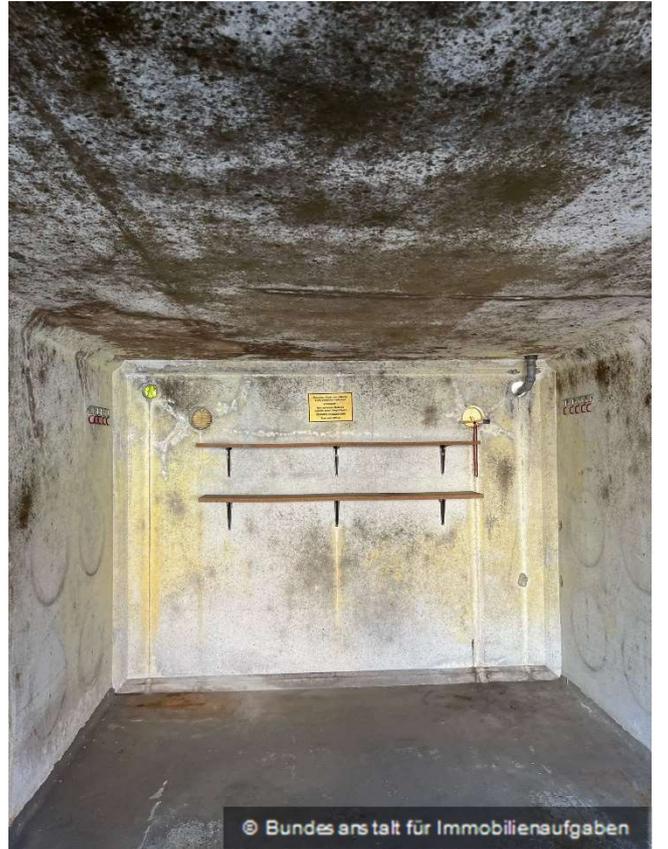
Waschkellerraum



Hausanschlussraum



Fertigarage



Innenansicht Garage



QR-Code virtuelle Besichtigung

12.7 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 18.04.2034

Registriernummer: BY-2024-005051799

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Gronsdorfer Weg 7, 93346 Iherlstein		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _u)	150 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen und durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (**Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

senercon SEnerCon GmbH
 Kristina Werner, Dipl.-Ing. (FH)
 Hochkirchstr. 11
 10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Kristina Werner
 Ausstellungsdatum 18.04.2024

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

12.8 Vordruck zur Angebotsabgabe

Frau Franziska Schadhauer
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam München
Sophienstr. 6
80333 München

Kaufpreisangebot für das Grundstück in 93346 Ihrlerstein, Gronsdorfer Weg 7 und Angebotsnummer MCVK.VK-134879/0002-01.3003.DH

I. Kaufinteressent/in

Name:
Vorname:
Firma:
Straße:
PLZ:
Ort:
Telefon:
E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) /der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Anschrift Verkaufsobjekt:

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en