

Gemütliches Haus mit ca. 115 m²: Der perfekte Rückzugsort für behagliches Wohnen



Gemütliches Einfamilienhaus in Hallbergmoos zu verkaufen

Ruhige Siedlungslage

Wohnfläche insgesamt ca. 115 m² verteilt auf zwei Etagen

Grundstücksfläche ca. 530 m²

Traumhafter Garten

Baujahr 1972

Maklerprovision beträgt 3,57%

Kaufpreis: 862.000,00 € VB



Details



Ortschaft und Umgebung:

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Hallbergmoos, dem Ortsteil Goldach. Es bietet eine erstklassige Lage in einer Stadt, die alles für ein komfortables und aktives Leben bietet. Mit einer Bevölkerung von etwa 9000 Einwohner gehört Hallbergmoos zu der am stärksten wachsenden Kommune im Landkreis Freising.

Für Berufspendler ist eine sehr gute Verkehrsanbindung (15 Minuten zur A9, 5 Minuten zur A92, 10 Minuten zu den Terminals am Flughafen München, 35 Minuten in die Münchner Innenstadt – S-Bahn) vorhanden.

Für die jungen Familien hat Hallbergmoos eine Menge zu bieten. In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet: Sechs Kindertagesstätten und Kindergärten, eine Grundschule, eine Mittelschule sowie eine Kinderarztpraxis. Die weiterführenden Schulen sind bequem mit dem Bus und der S-Bahn zu erreichen. Freizeit, Sport und Relaxen im Sport- und Freizeitpark auf 600.000 qm, naturnahes Relaxen im Goldachpark sind beachtlich. Mit dem Bau eines Seniorenheimes wurde man auch der älteren Generation gerecht.

Das Grundstück:

Dieses charmante Einfamilienhaus erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von ca. 530 m² inmitten von Hallbergmoos und bietet Ihnen einen eigenen Garten der viel Freiraum für kreative Ideen zulässt. Sie finden hier eine Vielzahl von heimischen Bäumen und Sträucher vor. Genießen Sie die Natur von Ihrer Terrasse aus. Das vorhandene Gewächshaus ist ideal, um das ganze Jahr über Gemüse und Kräuter anzubauen. Für zusätzlichen Stauraum im Freien stehen Ihnen ein Gartenschuppen zur Verfügung

Ihre Fahrzeuge finden in der Garage und auf dem Carport einen bequemen Platz. Der gepflasterte Hofbereich rundet das Gesamtbild ab und bietet Ihnen eine praktische und ansprechende Fläche. Auch hier hat noch ein Auto Platz. Das Grundstück ist eingezäunt.



Details



Das Haus:

Das im Jahr 1972 erbaute Fertighaus von Zenker KG vereint Charme mit gemütlichen Wohnkomfort. Die Fenster wurden nachträglich mit einer stärkeren 2-fach Verglasung erneuert. Somit absolute Ruhe. Für die Warmwasserversorgung und Heizung steht eine gut funktionierende Ölheizung zur Verfügung.

Im Erdgeschoss finden Sie eine einladende Küche mit einer voll funktionierenden Einbauküche, die in einen großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser offene Raum bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein Badezimmer mit Badewanne und WC bietet zusätzlichen Komfort. Weiter befindet sich im Erdgeschoss ein Elternzimmer sowie ein Kinderzimmer, ideal für die kleine Familie.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die als Rückzugsorte zum Entspannen oder als Kinderzimmer dienen. Ein WC ist ebenfalls noch vorhanden.

Der Keller ist auch großzügig ausgebaut. Hier befinden sich ein Waschraum, ein Heizraum und ein großer Party- oder Abstellraum.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 115 qm ist dieses Haus perfekt für eine kleine Familie geeignet, die Wert auf Gemütlichkeit legt. Die absolut perfekte Lage macht dieses Haus zu einem wahren Schmuckstück.

Fotos



Fotos



Fotos



Fotos



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 15.08.2034

Registriernummer: BY-2024-005270442

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Erchinger Weg 13a 85399 Hallbermoos		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{net})	191,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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 oder 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 beigefügt (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)

ENIB Energienutzung in Bayern GmbH
Josef Euringer
Schornsteinfeger / Energieberater (HWK)
Römerhofweg 11 • 85748 Garching
Tel. 089-32627125 Fax 089-32627126
Email: josef.euringer@enib.eu



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.08.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

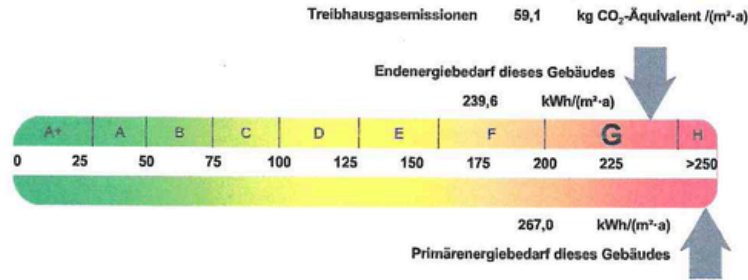
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005270442

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 267,0 kWh/(m²-a) Anforderungswert 124,0 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,84 W/(m²-K) Anforderungswert 0,56 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 90 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

239,6 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

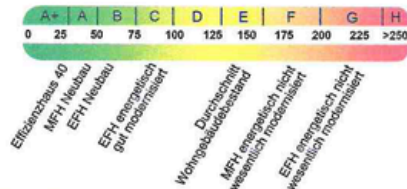
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubte angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nl}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

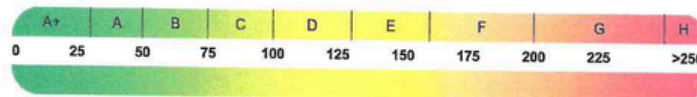
Registriernummer: BY-2024-005270442

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



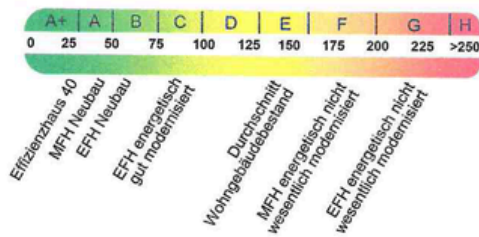
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holtgerroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 3D PLUS 12.4.1

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005270442

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Aufdachdämmung 12 cm 024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Austausch der Eingangstüre 1,1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der Fenster - Wärmeschutzverglasung 0,90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Außendämmung der Kellerwände gegen Außenluft 12 cm 0,32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	austausch gegen Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Warmwasser	Kombibetrieb mit Wärmeerzeuger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

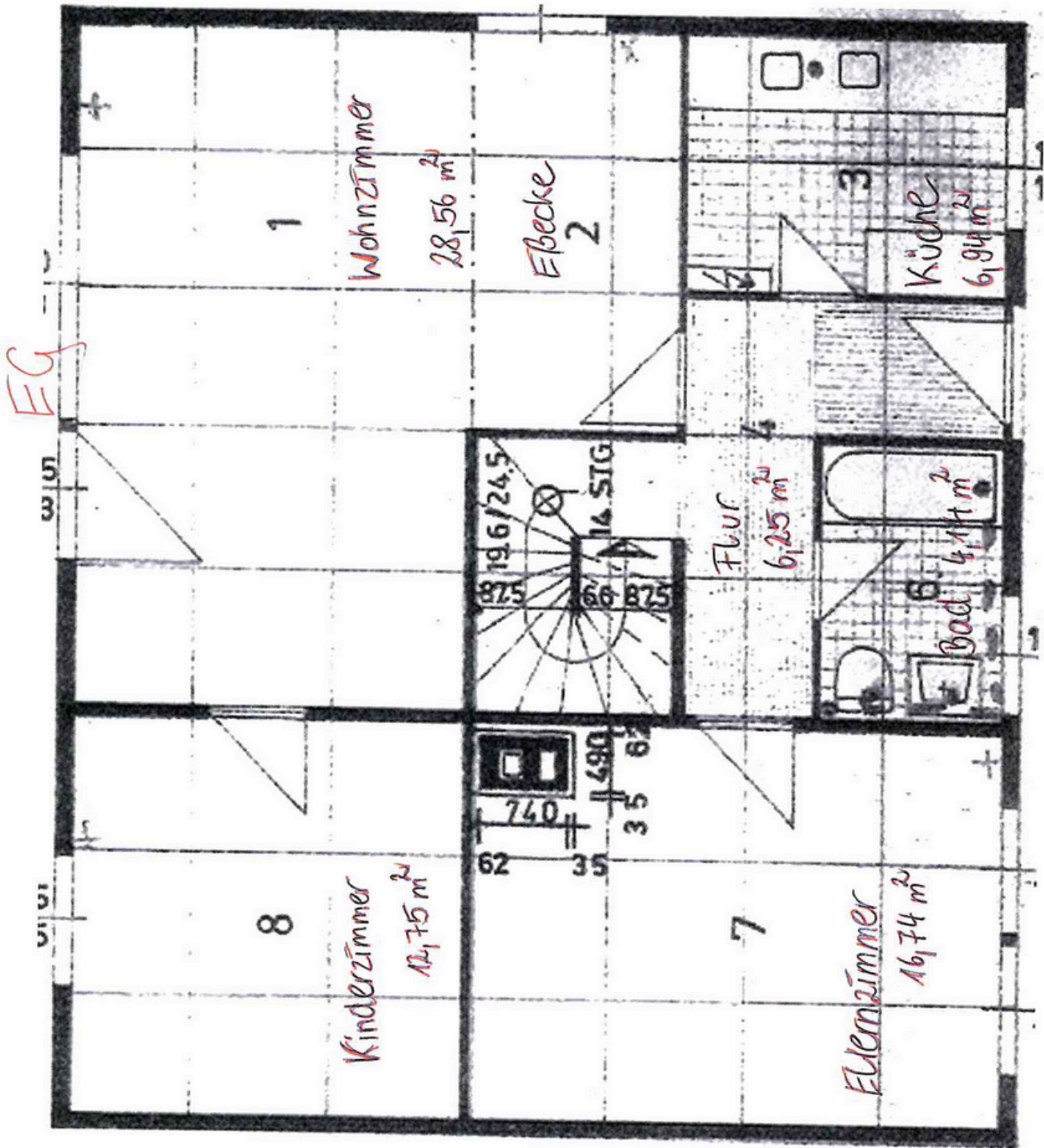
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Josef Euringer, Energie-Effizienz-Experte
Römerhofweg 11, 85748 Garching

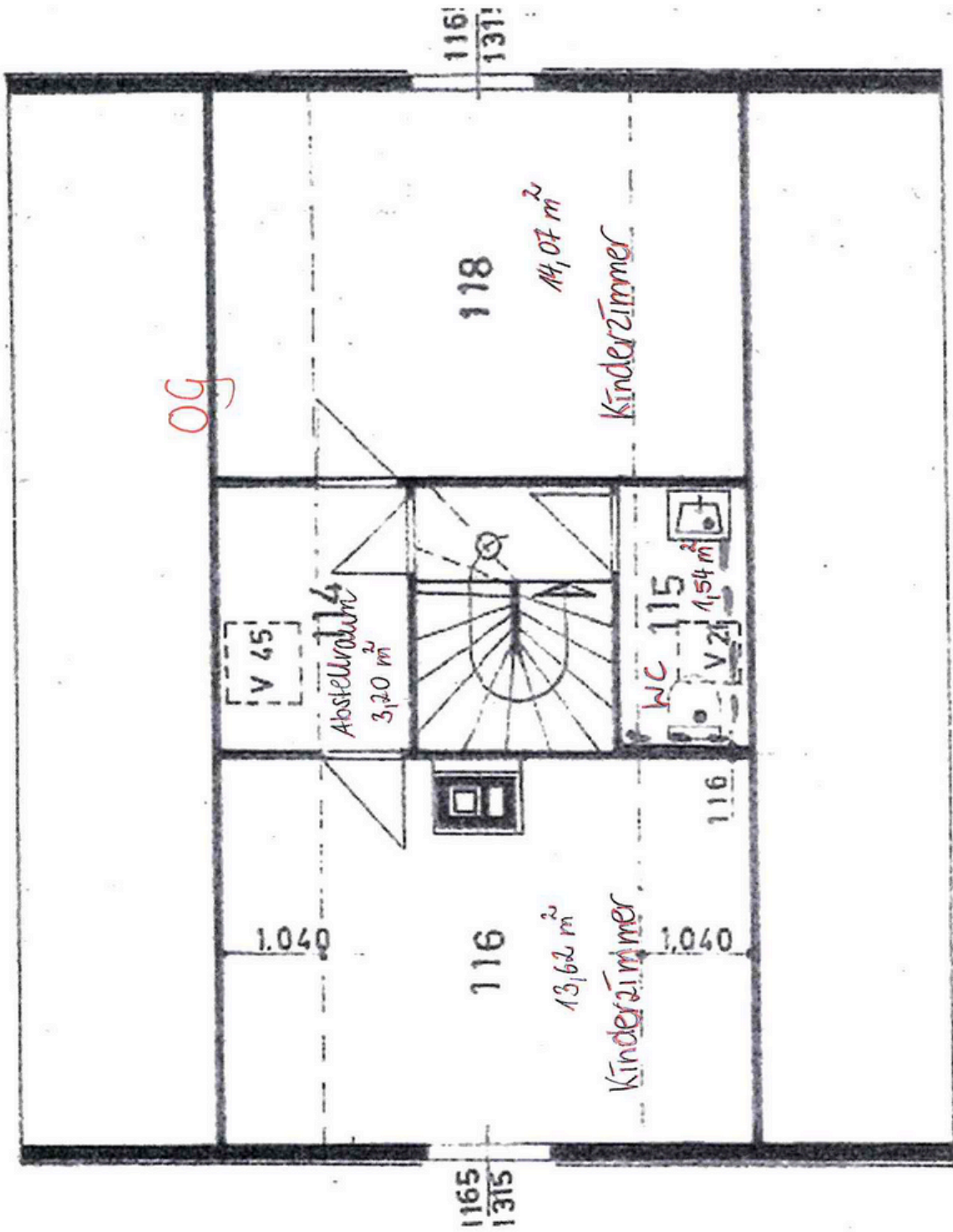
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

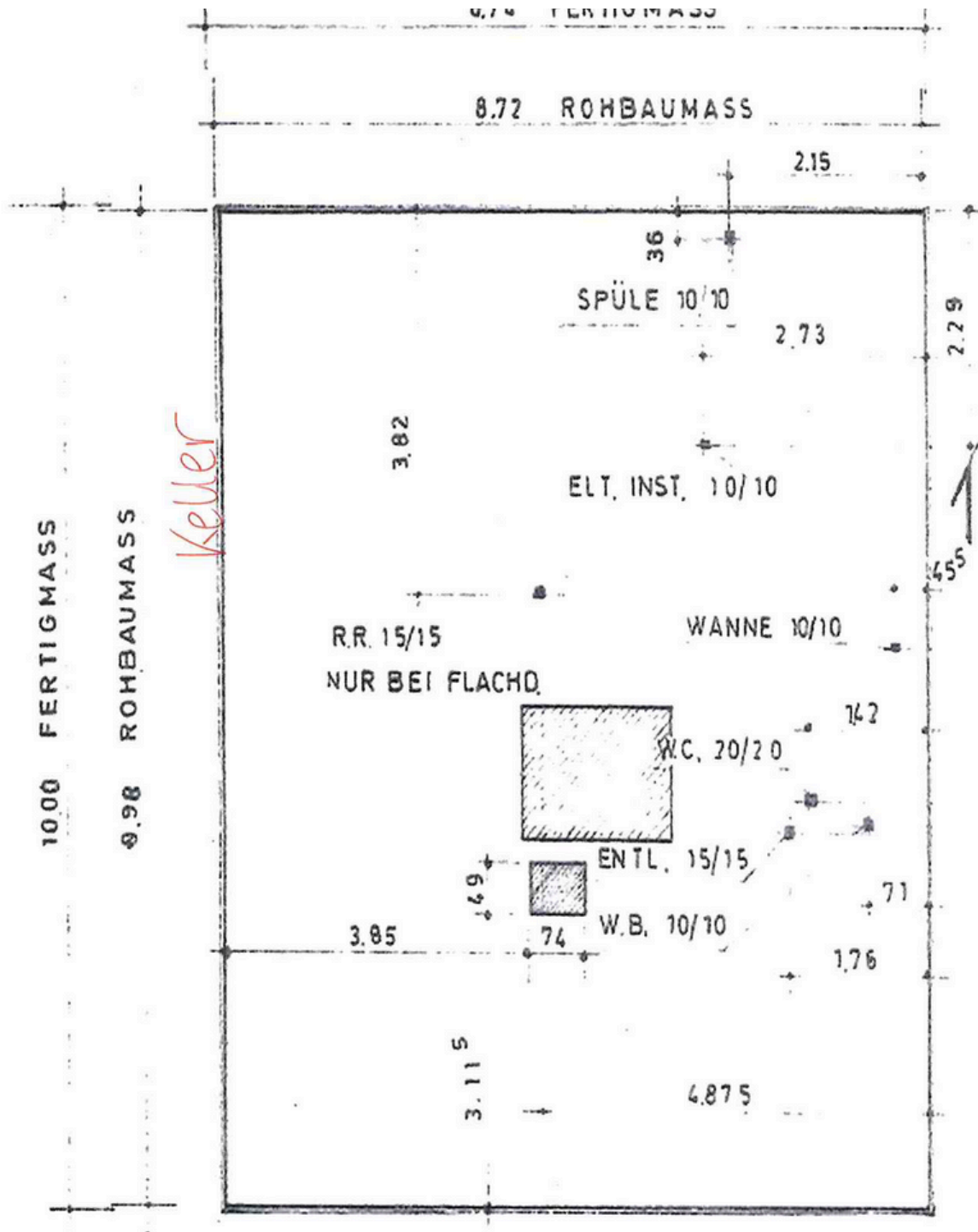
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Besichtigungen



Nach vorheriger Terminvereinbarung sind Besichtigungen jederzeit möglich.

Ihr Ansprechpartner:

Sandra Kerscher

Kerscher Immo GmbH

Zehentstraße 3
94437 Mamming

E-Mail: makler@immobilien-kerscher.de

Telefon: 0151 / 46107599
