

Zeitlos elegantes Einfamilienhaus mit Panoramablick und Garten – Effizienzhaus 40 Plus

94563 Otzing, Objektnr.: 730



Kaufpreis	669.000,00 €
Wohnfläche	ca. 249,53 m ²
Zimmer	7
Mieter/Maklerprovision	Käufer-Makler-Provision 3,57 % (inkl. ges. MwSt) aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis

Energieausweis: Bedarfsschein; 14,9 kWh/(m²*a); Energieeffizienzklasse A+; Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Strom; Baujahr lt. Energieausweis 2022

Die Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in Lailling, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Otzing im Landkreis Deggendorf. Die Lage überzeugt durch ihren ländlichen Charme in Verbindung mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Im nahegelegenen Otzing finden sich Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke.

Weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind im nur wenige Minuten entfernten Plattling vorhanden.

Über die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A92 (München–Deggendorf) besteht eine schnelle Verbindung nach Deggendorf, Straubing und in Richtung München.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Rad- und Spazierwege und lädt zu entspannten Stunden in der Natur ein – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Das Objekt: Bürgermeister-Ehrl-Ring 20, 94563 Otzing/Lailling

In herrlich ruhiger Lage, umgeben von Grünflächen, Wiesen und Feldern, präsentiert sich dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus – ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau vereint. Von hier aus genießen Sie nicht nur die entspannte Atmosphäre eines gepflegten Neubaugebiets, sondern auch einen traumhaften Blick auf die Berge des Bayerischen Waldes.

Wohnen mit Stil und Komfort

Bereits die Zufahrt über die gepflasterte Einfahrt zur Doppelgarage mit elektrischem Tor unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser Immobilie. Von dort gelangen Sie mit wenigen Schritten direkt ins Haus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Garderobe, ein moderner Fitnessraum, ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Das Flammenspiel lässt sich sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus genießen.

Der Essbereich bietet Platz für eine große Tafel und öffnet sich zur überdachten Terrasse und dem Garten. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und einen wunderbaren Blick in die Natur. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer begeistert mit durchdachter Funktionalität und praktischer Gestaltung.

Der Technikraum mit moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Edle Eichendielenböden im Wohnbereich und stilvolle Fliesen in den Nebenräumen schaffen eine harmonische, natürliche Atmosphäre. Eine Glastür trennt Flur und Wohnbereich und sorgt gleichzeitig für Offenheit und Licht.

Privatsphäre und Raum im Ober- und Dachgeschoss

Über die elegant beleuchtete Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein geräumiger Flur, ein Hauswirtschaftsraum, ein stilvolles Badezimmer mit Wanne und Dusche, zwei helle Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Eine stilvoll beleuchtete Treppe mit LED-Licht entlang der Stufen führt ins Dachgeschoss.

Hier befindet sich ein großzügiger Raum, der ganz nach Ihren Vorstellungen genutzt werden kann – ob als Rückzugsort, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Die Technik & Ausstattung

Dieses Haus überzeugt nicht nur architektonisch, sondern auch technisch:

- Effizienzhaus 40 Plus mit hervorragendem Endenergiebedarf von nur 14,9 kWh/(m²·a)
- Massive Bauweise mit 49 cm Wärmedämmziegeln
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Wärmeerzeugung und Warmwasserspeicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion – ermöglicht über die Fußbodenheizung eine temperierte Raumkühlung im Sommer
- Photovoltaikanlage (5,5 kWp) mit Batteriespeicher (4,0 kWh Nutzkapazität)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin mit Sichtfenster von zwei Seiten, Schamottsteinen und Luftdruckwächter
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden
- Echtholzböden aus Eiche im Erdgeschoss, Korkböden in Holzoptik im Obergeschoss
- Beleuchtete Treppenaufgänge für ein stilvolles Ambiente
- Glasfaseranschluss

Baujahr: 2022

Wohnfläche: ca. 249,53 m²

Grundstücksfläche: ca. 726,00 m²

Flurstück: 6006/4



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Der Verkaufspreis:

669.000,00 €

Die Käuferprovision:

Käufer-Makler-Provision 3,57 % (inkl. ges. MwSt) aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Fällig und zahlbar bei notarieller Verbriefung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen; Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Mit Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer** zu zahlen. Die Provision ist mit Beurkundung des Kaufvertrages sofort fällig und zahlbar.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Zu widerhandlungen verpflichten zum Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Maklerprovision.

Gerichtsstand:

Soweit gesetzlich zulässig, gilt als Gerichtsstand **Deggendorf**.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

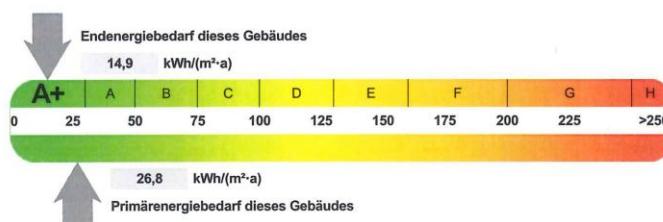
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005977484

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 26,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 116,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁³

Ist-Wert 0,17 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁵ 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 GEG³
- Hausüberabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmeleitung (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmeleitpumpe-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Anteil Wärmebereitstellung⁵ Anteil EE⁶ der Einzelanlage Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷

Art der erneuerbaren Energie

Summe⁸ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

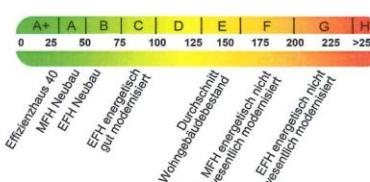
Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE¹⁰ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁸ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

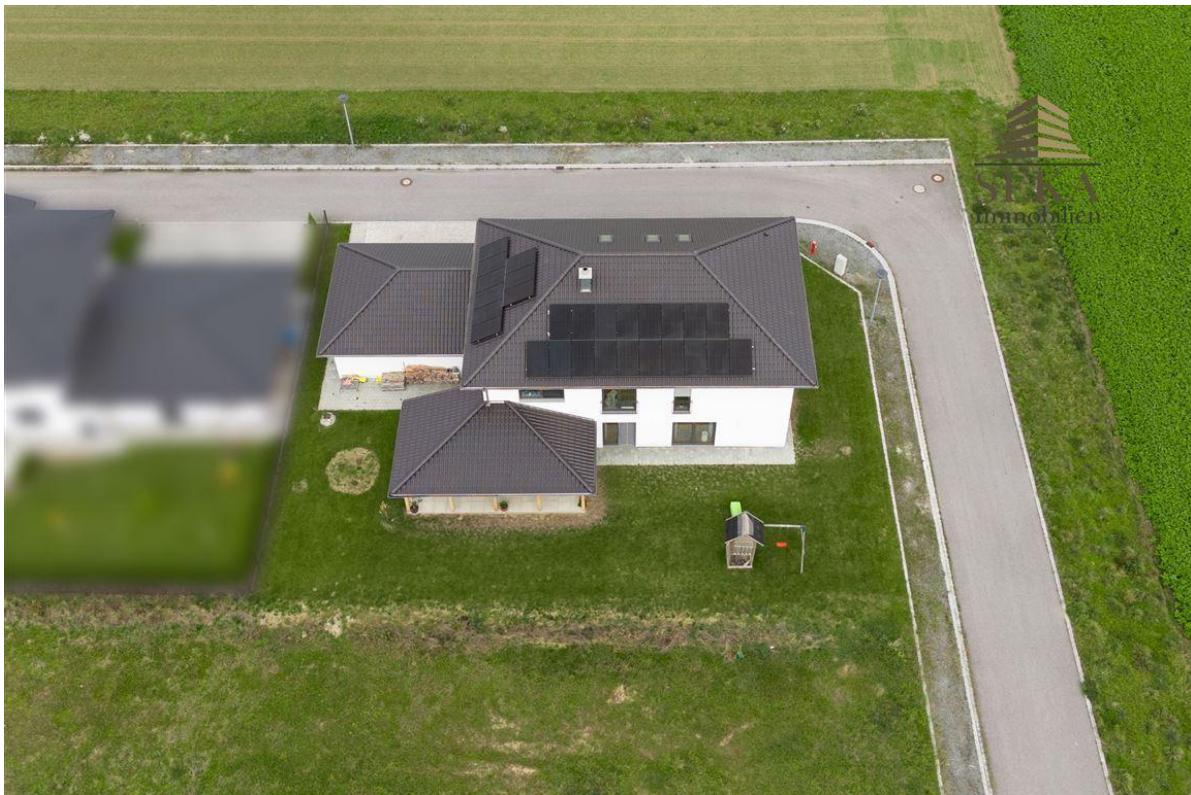
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

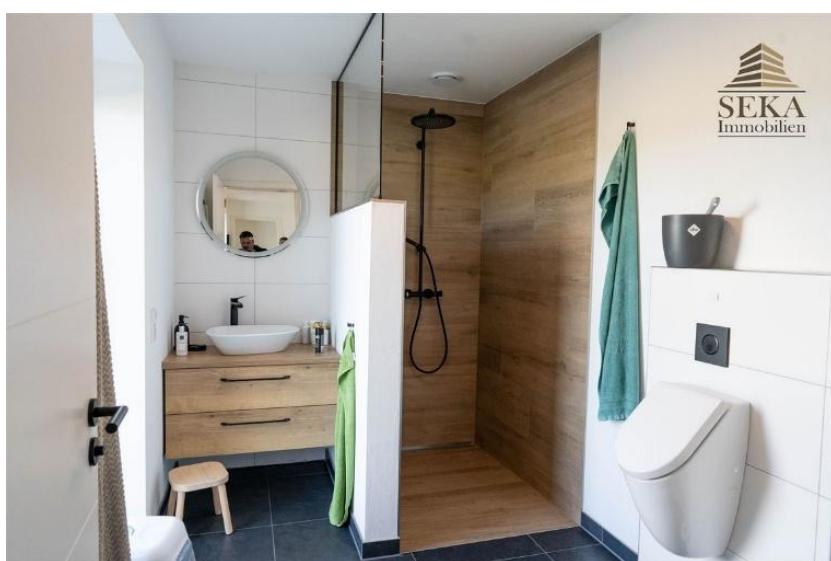
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

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









Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



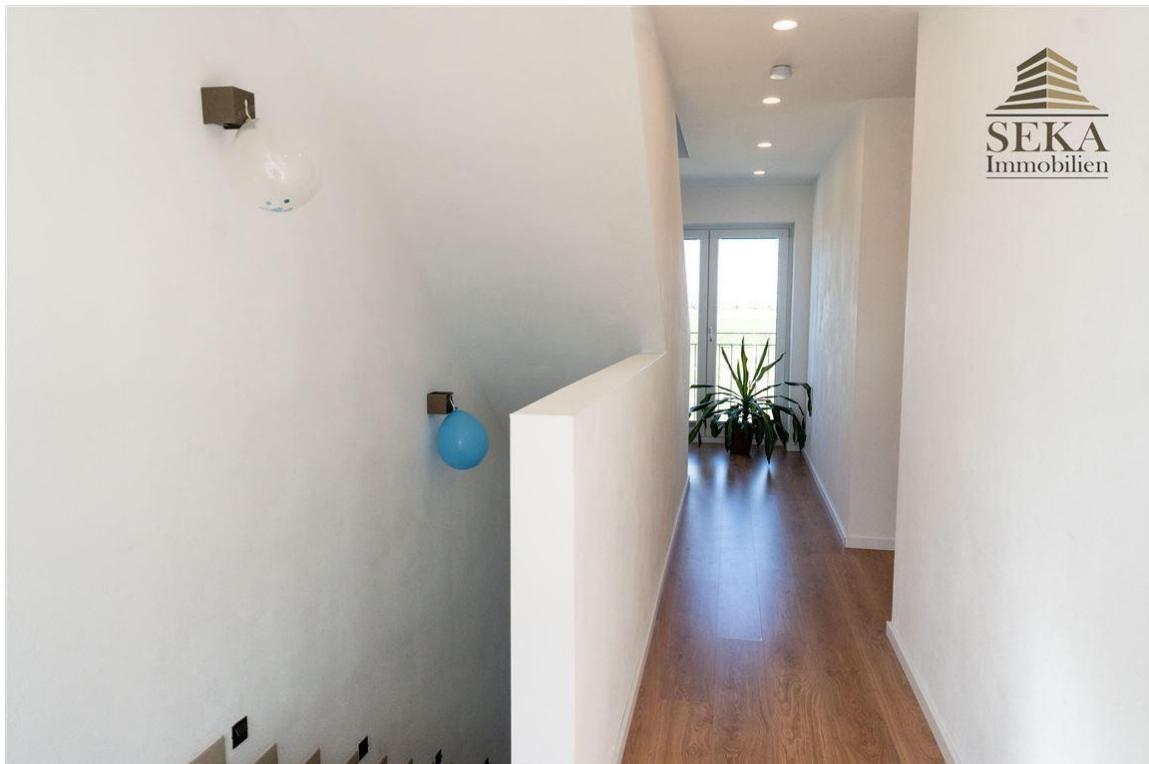








Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

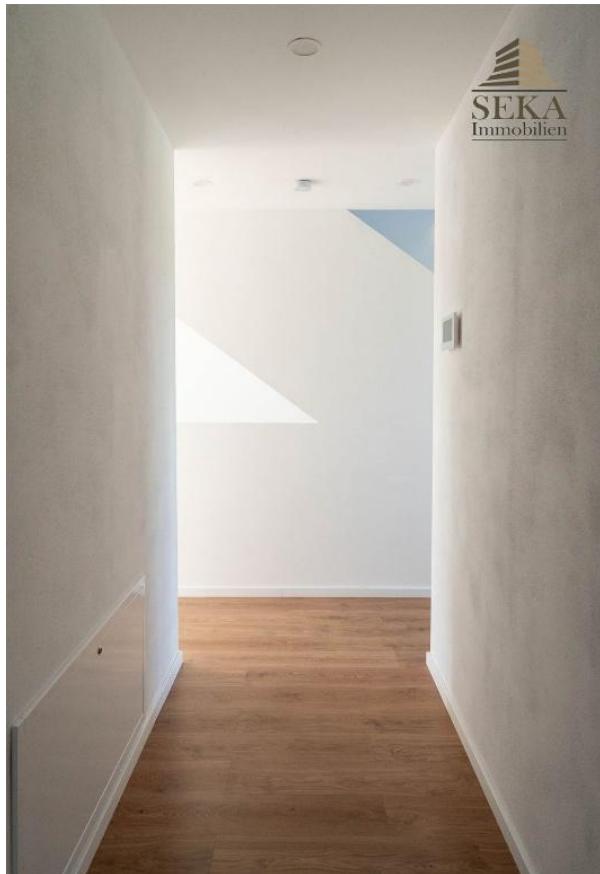


SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de

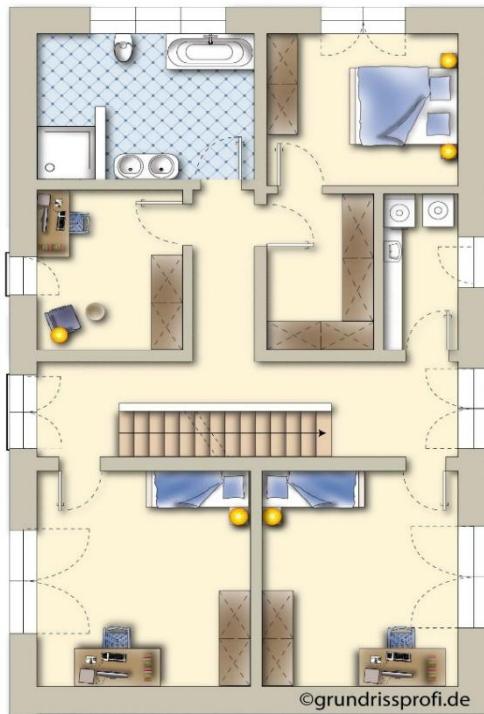


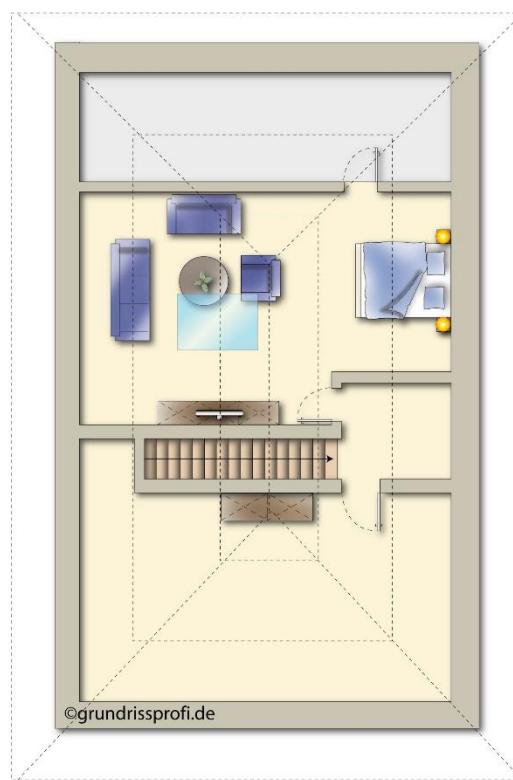


Anmerkung: es gibt aktuell KEINEN Pool. Pergola fehlt.

SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de





©grundrissprofi.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von mir nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie mir dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.

Die Grundlage unserer Dienstleistung bilden unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der hier angegebene Kaufpreis entspricht dem aktuellen Angebotspreis. Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis je nach Marktlage sinken oder bei hoher Nachfrage nach ähnlichen Objekten steigen kann. Die Maklerprovision beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und vom Käufer zu zahlen.

Sämtliche Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis:

Immobilienmakler sind gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität ihres Vertragspartners zu überprüfen. Das bedeutet, dass sie den Personalausweis von Kunden, die am Kauf einer Immobilie interessiert sind, einsehen und die entsprechenden Daten erfassen. Daher bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig auszufüllen und bei einer Besichtigung einen gültigen Personalausweis mitzubringen.