
FERNHAG



Einfamilienhaus

Kaufpreis 395.000,-- €

Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

 **Sparkasse
Pfaffenhofen**

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

INHALT



OBJEKTBE SCHREIBUNG 3



AUF EINEN BLICK 4



LAGE 5



OBJEKT BILDER 6



GRUNDRISS 7



INFOS 9



LEISTUNGEN 14



KONTAKT 15

OBJEKTBESCHREIBUNG



Bungalow in Fernhag – Exklusives Wohnen nah an der Natur

Das Einfamilienhaus wurde 1972 als Fertighaus gebaut und besitzt eine Wohnfläche von ca. 88 m². Es liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Fernhag, Ortsteil Scheyern.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Auf der sonnigen Süd-Terrasse kann man den Tag entspannt ausklingen lassen und den Blick auf den schön angelegten Garten genießen. Der große Garten bietet verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten. Von der Terrasse aus gelangt man in den überdachten Freisitz in dem ein Kamin zu finden ist. Der Freisitz bietet viel Raum und ist somit ideal für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Ein großer Esstisch findet im geräumigen Wohnzimmer perfekt seinen Platz. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich die Küche, inklusive der modernen Einbauküche.

Das Tageslichtbad, welches stetig erneuert wurde, besitzt eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC.

Zwei Schlafzimmer im Erdgeschoß vervollständigen das praktische Wohnen auf einer Ebene. In beiden Zimmern wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt.

Im Keller befinden sich neben einer Werkstatt und dem Heizungsraum auch zwei Hobbyräume, die beheizbar sind. Außerdem gibt es hier noch ein zweites Bad mit Fenster, in dem ein WC, eine Dusche, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss zu finden sind.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Tor, von der aus Sie auch in das Haus gelangen. Außerdem gibt es noch eine Fertigarage, so finden zwei Autos problemlos einen überdachten Platz.

Das Haus ist gut vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 850,- €.

Im Jahr 2017 wurde eine Pelletsheizung eingebaut.

Der Energieausweis liegt vor und weist einen Energiebedarfskennwert von 154,1 kWh/(m²•a), EEK-E aus.

Ansehen lohnt sich, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.



AUF EINEN BLICK



BESONDERHEITEN

- großer Garten mit Süd-Terrasse
- überdachter Freisitz
- zwei Garagen

ECKDATEN

BAUJAHR	1972
WOHNFLÄCHE	gesamt ca. 88 m ²
GRUNDSTÜCK	844 m ²
ZIMMERANZAHL	3 Zimmer
GESCHOSSE	Erdgeschoss, Keller
PARKMÖGLICHKEIT	2 Garagen
VERFÜGBARKEIT	vermietet

AUSSTATTUNG DES HAUSES

BADEZIMMER	EG: Tageslichtbad mit Badewanne inkl. WC Keller: Tageslichtbad mit Dusche inkl. WC
MÖBLIERUNG	Einbauküche
BÖDEN	Parkett, Fliesen, Teppiche, PVC
TERRASSE/BALKON	Terrasse, überdachte Terrasse, Freisitz
KELLER	ja
HEIZUNG	Zentralheizung

ENERGIEAUSWEIS vom 10.06.2024

ENERGIETRÄGER	Holzpellets
ART DES ENERGIEAUSWEISES	bedarfsorientiert
ENERGIEBEDARF	154,1 kWh/(m ² •a)
BAUJAHR WOHNGEBÄUDE	1972
BAUJAHR WÄRMEERZEUGER	2017
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	E

LAGE



LAGEPLAN

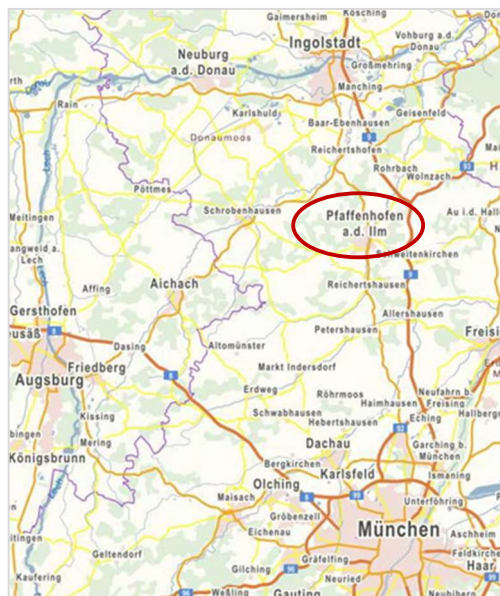
Das Haus liegt in Fernhag. Die Entfernung nach Scheyern beträgt ca. 1,5 Kilometer, dort befinden sich neben einem Supermarkt auch Bäckereien und Metzgereien sowie ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Berufsoberschule und eine Fachoberschule. Auch Hausärzte sowie eine Apotheke sind in Scheyern zu finden.

Scheyern bietet ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot, wie zum Beispiel Fußball, Tennis, Handball, einen Chor oder einen Theaterverein. Dies ermöglicht es Ihnen vom Alltag abzuschalten und neue Kontakte zu knüpfen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

KARTE



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Stadtzentrum von Pfaffenhofen an der Ilm, der Hauptplatz, ist ca. 7,5 Kilometer entfernt. Hier findet man ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie ein Gymnasium und eine Realschule.

Zum Bahnhof Petershausen (S-Bahnanschluss) benötigt man mit dem Auto etwa 12 Minuten, nach Reichertshausen 10 Minuten.

OBJEKTBILDER



ERDGESCHOSS

KOCHEN



SCHLAFEN



BAD



FREISITZ/TERRASSE



HAUSANSICHT VOM GARTEN



GARTEN



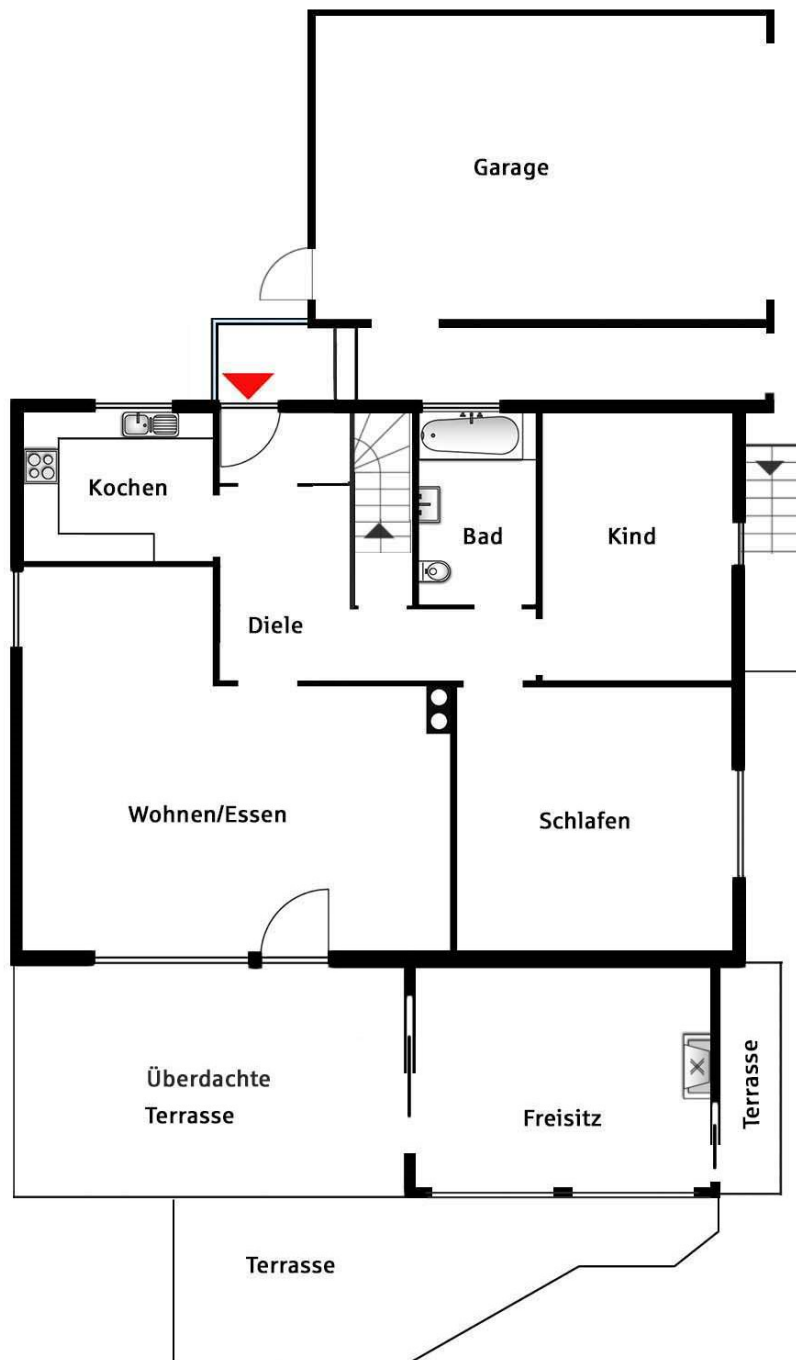
GRUNDRISS



GRUNDRISS

- NICHT MAßSTABSGETREU, CA. ANGABEN -

ERDGESCHOSS



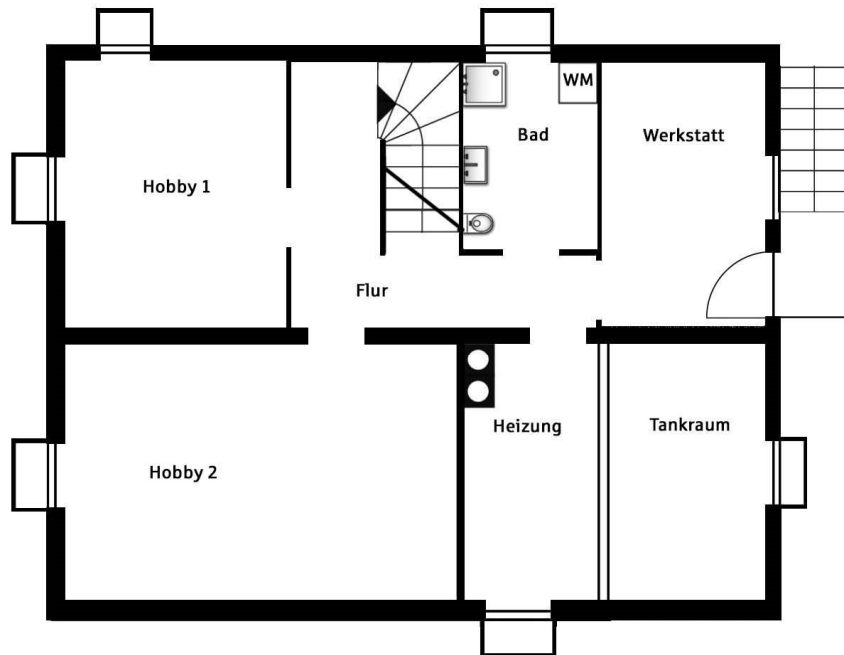
GRUNDRISS



GRUNDRISS

- NICHT MAßSTABSGETREU, CA. ANGABEN -

KELLER



RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

STANDORT

Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft und Zukunftspotentiale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.



WERTENTWICKLUNG

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse.

Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zur Zeit 10 Jahre) zu beachten.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen.

HAFTUNG

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen, noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

KÄUFERCOURTAGE

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Im Ranking „Fairster Makler“ der Zeitschrift "Focus Money" erhielt die Finanzgruppe / LBS für ihre überdurchschnittliche Fairness die Bestnote „Sehr gut“.

Nur 10 weitere von insgesamt 34 bewerteten Maklerunternehmen erreichten 2024 ein „sehr gut“. Die Themenfelder waren:

- faire Leistungsqualität
- faires Preis-Leistungs-Verhältnis
- faire Kundenberatung
- faire Kundenkommunikation
- fairer Kundenservice

Information für Käufer:innen von bestehenden Häusern zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Diese Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten ab 1.1.2024

- **Bestehende Heizungen** können weiter betrieben, defekte Heizungen können repariert werden.
- **Der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird erst verpflichtend**
 - 1 Monat nach Bekanntgabe der kommunalen Wärmeplanung, wenn das Gebäude in dem energetischen Ausbaugebiet liegt, im Übrigen
 - nach Ablauf der gesetzlichen Fristen für die kommunale Wärmeplanung, das heißt: in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern nach dem 30.06.2026, in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern nach dem 30.06.2028. (Nach Ablauf der jeweiligen Frist unabhängig davon, ob die kommunale Wärmeplanung erfolgt ist.)
- Wird nach dem 31.12.23 eine **Heizung bis zum 30.06.2026 bzw. 30.06.2028** eingebaut, darf sie mit einem geringeren Anteil als 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden (zu den jeweils ab 2029, 2035 und 2040 geltenden Prozentsätzen, siehe § 71 Abs. 9 GEG).
- Besonderheiten gelten für Gasheizungen und Gasetagenheizungen (§ 71l GEG).
- Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung durch eine fachkundige Person zu erfolgen (§ 71 Abs. 11 GEG).
- Staatliche Förderungen sollen den Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung erleichtern. Die Kombination verschiedener Förderungen ist möglich, in Summe werden maximal 70 % der Investitionskosten gefördert (§§ 89 - 91 GEG).

- **Änderungen** an der Gebäudehülle (mehr als 10 % der Gesamtfläche), eine Gebäudeerweiterung bzw. der Ausbau von Gebäudeteilen (mehr als 50 qm) führen zu höheren energetischen Anforderungen bzw. Nachweispflichten (§§ 48, 50 GEG). Ein informatorisches Beratungsgespräch mit einer Person, die Energieausweise ausstellen darf (z.B. Energieberater, Architekt, § 88 GEG), ist vor der Durchführung solcher baulichen Veränderungen verpflichtend, wenn sie unentgeltlich angeboten wird.
- Die **oberste Geschosdecke** bzw. das **Dach** sowie **Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen** müssen gedämmt werden (§§ 47, 71 GEG). Heizkessel, die älter sind als 30 Jahre, müssen ausgetauscht werden (Ausnahmen siehe § 72 Abs. 3 GEG). Bei selbst genutzten 1- und 2-Familienhäusern gelten diese Nachrüstungspflichten nur und erst nach dem Verkauf, innerhalb von 2 Jahren nach dem Eigentumsübergang (§ 47 Abs. 4, § 73 GEG)
- Der Eigentumsübergang ist dem zuständigen **Bezirksschornsteinfeger** schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Ein Verstoß kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- **Weiterführende Infos zum neuen GEG unter:** www.energiewechsel.de und www.bafa.de

Hier Ihren zuständigen [Schornsteinfeger finden](#).

UNTERNEHMENSANGABEN

S-Immobilien der Sparkasse Pfaffenhofen
Sparkassenplatz 11-13, 85276 Pfaffenhofen
Telefon: 08441 755 - 250
Telefax: 08441 755 - 410
Vorsitzender des Vorstandes: Tino Müller
Mitglied des Vorstandes: Ingrid Stocker
Handelsregister: Registergericht Ingolstadt
Handelsregisternummer: HRA 170185

MAKLERTÄTIGKEIT ERFOLGT IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH

Karolinenplatz 1, 80333 München
Telefon: 089 74648 - 0
Telefax: 089 74648 - 111
Email: info@sparkassen-immo.de
Geschäftsführer: Paul Fraunholz,
Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 187404
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefan Proßer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 272 699 071



98 % Kundenzufriedenheit: Verkäufer, die mit einem Makler der Sparkassen und LBS in Bayern ihre Immobilie verkauft haben, sind mit der Beratungsqualität sehr zufrieden (92 %) oder zufrieden (6 %). Basis: 1.466 Verkäufer, die von Januar 2020 bis Januar 2022 ihr Feedback an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, München geschickt haben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
(info@muenchen-ihk.de)

BERUFSKAMMER

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die:

Versicherungskammer Bayern
Maximilianstraße 53, 80530 München
www.versicherungskammer-bayern.de

ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄß ART. 14 ABS. 1 ODR-VO:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>

LEISTUNGEN



Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden? Gut, wenn Ihnen jetzt ein vertrauensvoller Ansprechpartner für Ihre Fragen um die **Finanzierung** zur Seite steht. Die Experten der Sparkasse Pfaffenhofen entwickeln Ihre optimale Baufinanzierung aus Immobilienverbraucherdarlehen, Finanzierungsmitteln unserer Verbundpartner LBS sowie Versicherungskammer Bayern und staatlichen Fördermöglichkeiten.

VORSORGE

Wir helfen Ihnen, Ihren Wunsch von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Wir prüfen die Immobilie, um Sie vor unnötigen Schwierigkeiten zu bewahren.

STAATLICHE FÖRDERMITTEL

Wir integrieren in Ihren individuellen Finanzierungsplan die besonders zinsgünstigen Angebote, zum Beispiel die der KfW Bankengruppe.

ENERGIEBERATUNG

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu den unabhängigen Energieberatern der Firma GEKO Gesellschaft für Energie- und Kostenoptimierung im Bauwesen mbH her.

ABSICHERUNG FÜR IHRE IMMOBILIE

Wir beraten Sie bei der Wahl der richtigen Risikoversorge. Für einen Immobilienversicherungscheck steht Ihnen Ihr Berater zu Verfügung.

NACHSORGE

Wir sind auch noch nach dem Kauf für Sie da und beraten Sie gerne bei Fragen und leisten Ihnen Hilfestellung.

KONTAKT



Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner.

Sie sind noch kein Kunde bei der Sparkasse Pfaffenhofen? Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Unsere Immobilien-Spezialisten beraten Sie gerne – auf Wunsch auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Gerne stellen wir auch einen Kontakt zu unseren Immobilien-Finanzierungsexperten her.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Frau Helena Schläger
Immobilienmaklerin

Sparkassenplatz 11 – 13
85276 Pfaffenhofen

Telefon 08441 755-350
Mobil 0179 47 29 207
E-Mail helena.schlaeger@spk-paf.de