

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kleinrinderfeld

### Beeindruckende Doppelhaushälfte mit lichtdurchfluteten Räumen in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-277410**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **468.000 €**

97271 Kleinrinderfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	384,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	234,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckgrundstück in herrlicher Wohnlage in attraktiver und ruhiger Gegend.

Großzügige, sehr gepflegte und helle Räume auf 4 Etagen.

Bequemer Zugang zum blickdichten Garten über den Balkon im EG.

Reichlich Stauraum im Innen und Außenbereich.

Zum Objekt gehören 1 Einzelgarage sowie 2 Carport-Stellplätze.

## Ausstattung

Komplette Einbauküche

Standard Steckdosen zum Laden von Elektroautos am Doppelcarport

Mahagoni Treppe ins neu ausgebaute DG

Treppenhaus in Solnhofer Marmor

Außenzugang zum Keller

Keller: großzügiger Hobbyraum mit Netzanschluss, großer Abstellraum und zusätzlicher Hauswirtschaftsraum

Ausgebauter Dachboden

Ruhige Lage

Massiver 6m langer Schrank im Abstellraum beim Doppelcarport

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis siehe pdf-Datei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, abseits vom Verkehrslärm, was maximale Privatsphäre und Ruhe garantiert. Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll gepflegten Gärten und traditionellen Häusern, die ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Nähe zum Ortskern mit gutem Zugang zur Infrastruktur des täglichen Bedarfs wie Metzgerei, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, ...

Bequeme Autobahnanbindung zu A3 und A81.

Ca. 20 Minuten nach Würzburg (Innenstadt).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Wohnzimmer und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Balkon mit Gartenzugang EG

# Exposé - Galerie



Balkon mit Gartenzugang EG



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG --> OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Zimmer 1 mit Balkon OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Balkon OG



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Studio DG



Studio DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Abstellraum DG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Netzanschluss UG



Lagerraum UG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum UG



Außenzugang zum Lagererraum UG



Abstellraum am Carport

# Exposé - Galerie



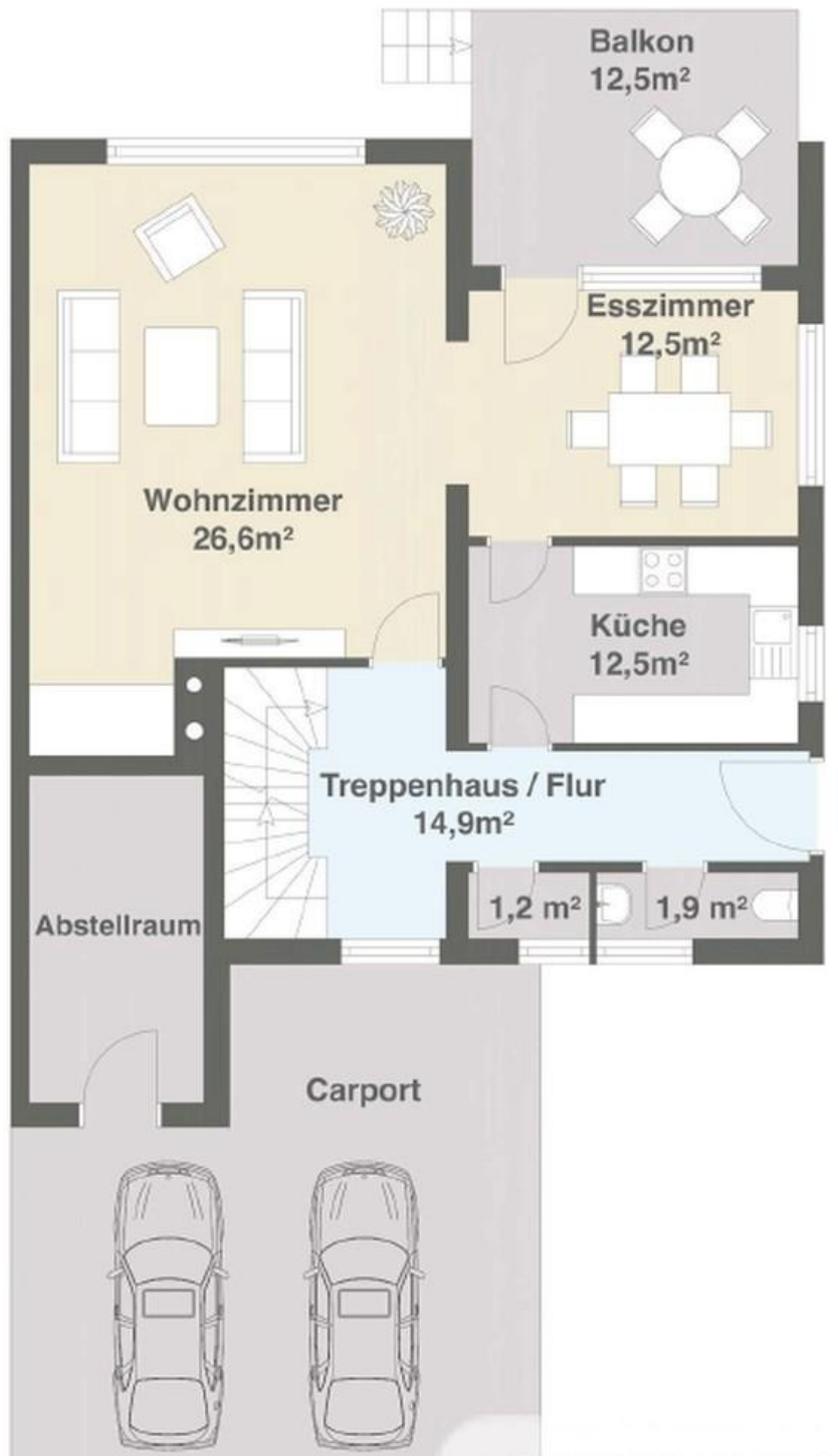
Blick in den Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

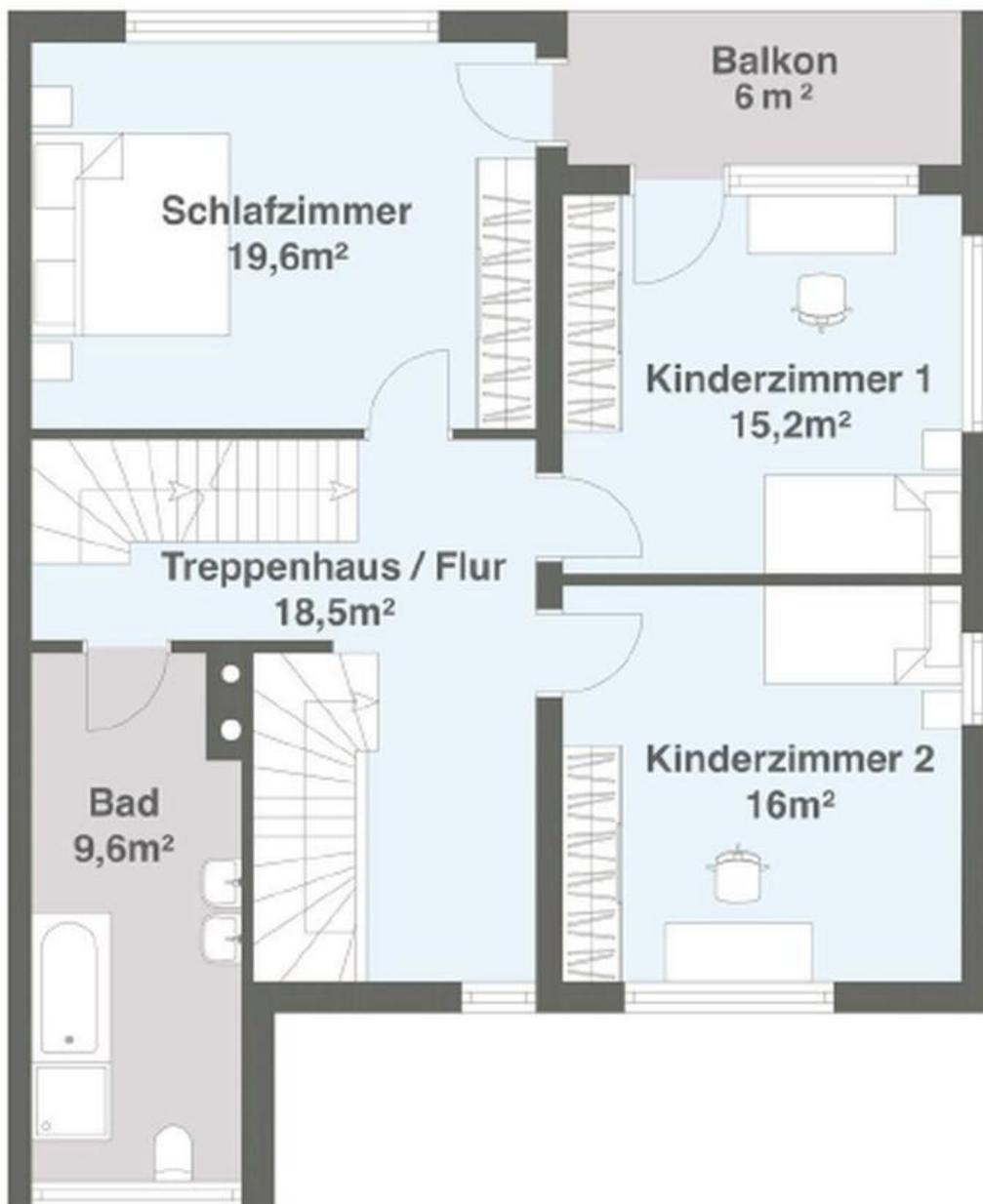
## EG



Grundriss EG

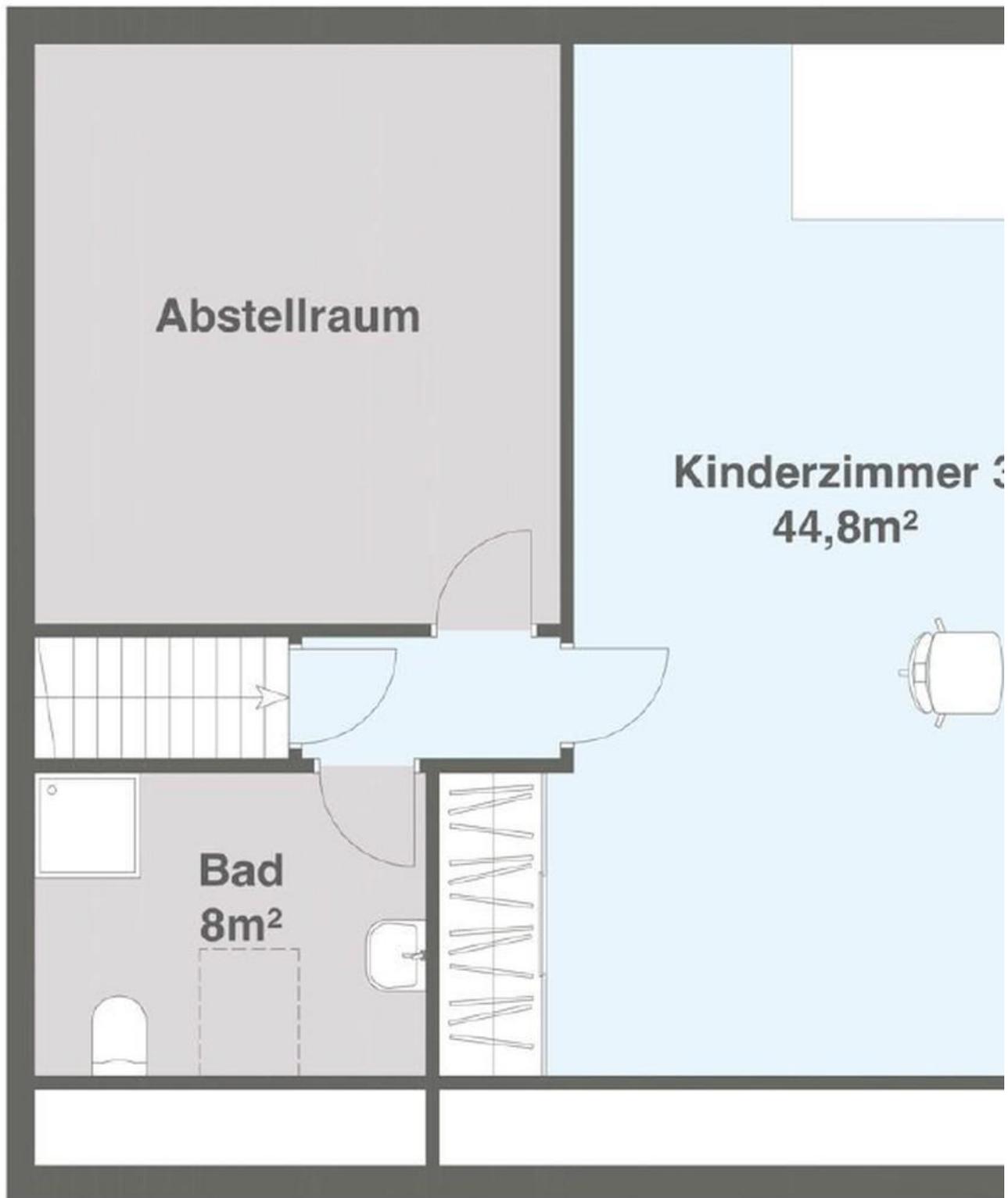
# Exposé - Grundrisse

## OG



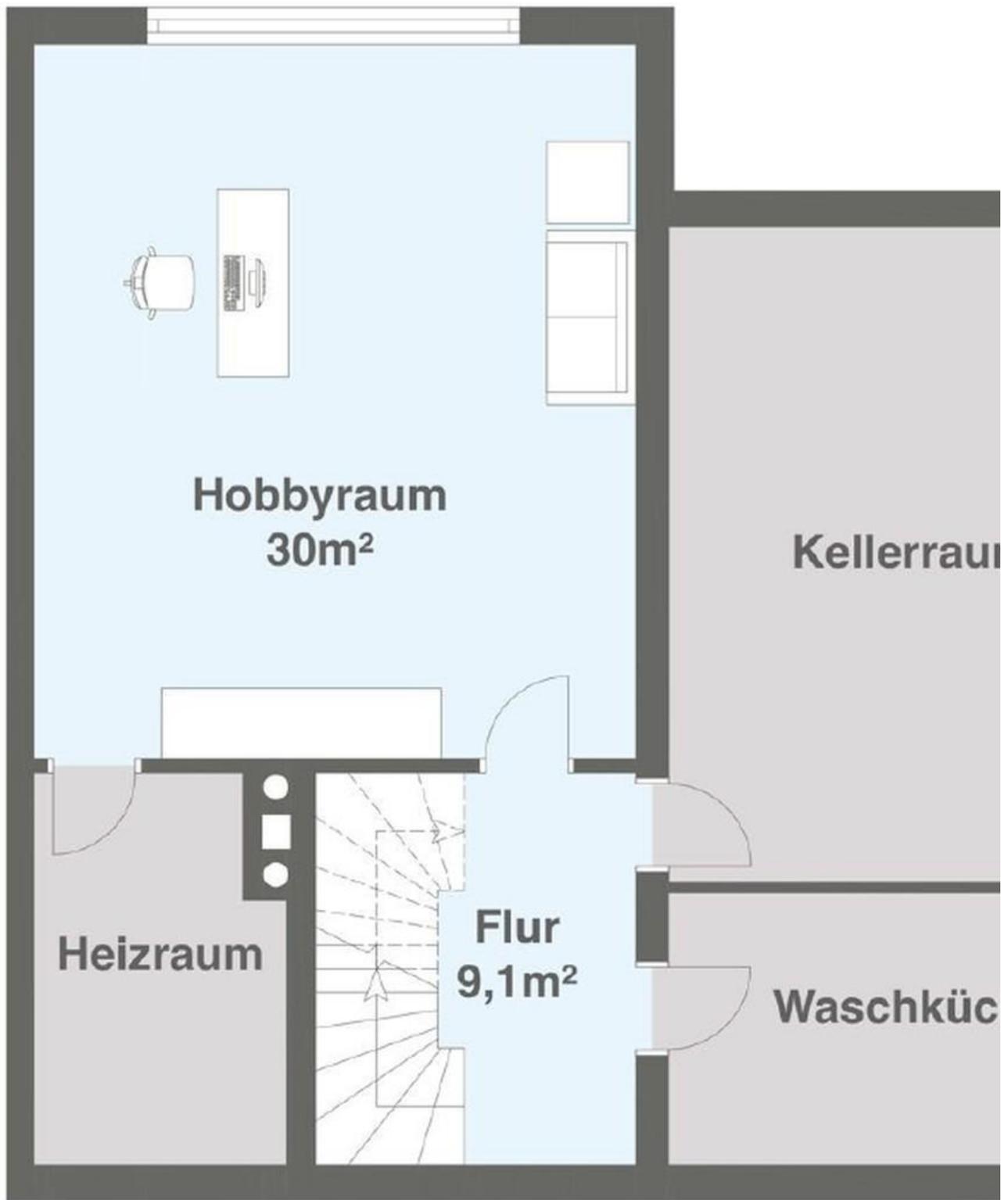
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse UG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

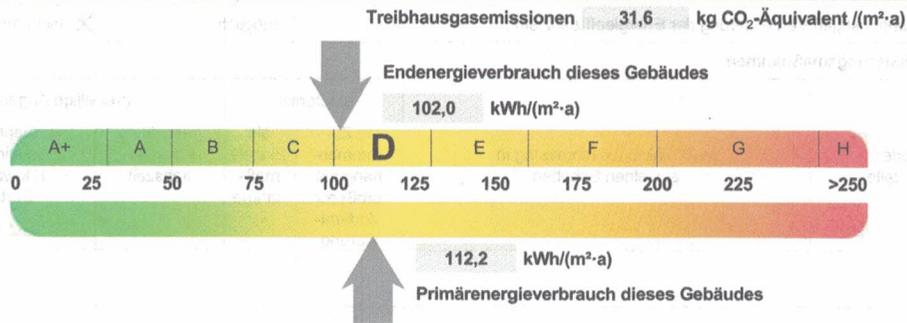
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004409797

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

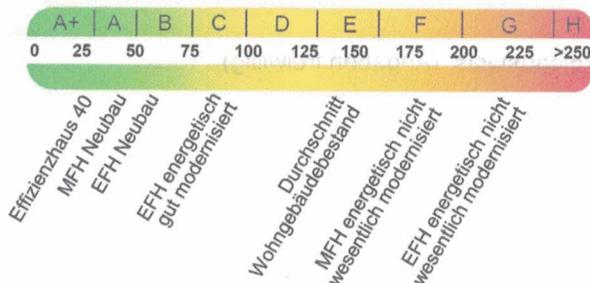
102,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
17.05.2018	11.08.2021	Heizöl	1,10	96970	23854	73115	1,08

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus