

Exposé

Einfamilienhaus in Oberreichenbach EFH mit großem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-294389**

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Lösch
Telefon: 09104 8263755

91097 Oberreichenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	780,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist bezugsfertig renoviert und saniert und weist von Außen optische Schönheitsmängel auf:

die Dachziegel könnten gereinigt werden, denn sie halten mindestens noch 20 Jahre!

Auch die Außen-Fassade könnte neu gestrichen, muss aber nicht (zwingend) gedämmt werden, da keine Sanierung notwendig!

WAS RENOVIERT/SANIERT/ ERNEUERT WURDE (von 2018 -2024)

- Aluminium-Hauseingangstür
- 3-fachverglaste Schüco Fenster mit Fensterbänken aus Granit
- neue/neuwertige Heizkörper mit smart-home Thermostaten & Homematic
- neue Zimmertüren (teils Glastüren)
- Wärmetauscher (Wohnzimmer)
- großes, luxuriöses Badezimmer mit Dusche (Rainforest Shower), elektrischer Fußbodenheizung, großer Wellness-Badewanne und weiterem WC
- Gäste WC (im Erdgeschoß)
- Lüfter in Bad und Gäste WC
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise (vom Wohnbereich)
- Glasfaseranschluß
- Wasser- und Heizungsleitungen aus Kunststoff
- Elektrik auf aktuellen Stand
- Zähleranschluß geeignet für Photovoltaik
- Fußböden (teils ausgetauscht, ursprüngliche Dielen aufbereitet)

Zur Immobilienbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten in einer ruhigen Umgebung. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Einzelgarage + weiterer Stellplatz, ein Geräteschuppen und ein Nebengebäude (Werkstatt), mit eigener Zufahrt und Tor zur Straßenseite. Zwei Terrassen, wovon eine vom Wohnraum aus begehbar ist und die Weitere sich im Garten mit Weg zum Pool befindet.

Das Haus wurde in Massivbauweise erstellt und die angegebene Wohnfläche von 122m² ist nach Wohnflächenverordnung berechnet worden (ohne Keller und Terrasse).

RAUMAUFTEILUNG (bitte die Grundriss Pläne beachten!):

Im ERDGESCHOSS gelangt man vom Flur (7m²) aus direkt in das große Wohnzimmer (28m²) mit Kaminofen der Marke Kago (5,5 KW) sowie Zugang zur Terrasse, zur offenen Küche (12m²), zu einem weiteren Schlafzimmer (11m²), zum Gäste-WC (2m²) und zur Speise-/ Abstellkammer (5m²), die ebenfalls auch von der Küche aus erreichbar ist.

Das OBERGESCHOSS wird von der Treppe des Flurs aus dem EG direkt in das offene Galeriezimmer (16m²) erreicht. Von da aus sind auch das Schlafzimmer (14m²), mit angrenzendem Ankleideraum (12m²), und das große Badezimmer zu erreichen.

KELLERGESCHOSS: das gesamte Haus ist unterkellert (Deckenhöhe von ~ 2 Meter) und durchgehend gefliest. Insgesamt befinden sich hier drei Räume, eine Nische für

Waschmaschine und Trockner, ein separater Heizölraum (3 x 1.000 Liter Kunststofftanks) sowie ein Waschraum mit separater Ausgangstür zum Garten. In diesem Waschraum befindet sich die Ölheizung der Marke Rohleederer (Bj. 1998 und Niedertemperaturkessel, welcher von der Austauschpflicht nicht betroffen ist). Der Keller ist nicht wohnraumtauglich ausgebaut jedoch zum Lagern, Waschmaschine und Co. absolut nutzbar. Potential zum wohnraumtauglichen Ausbau ist gegeben, zudem jeder Raum ein Fenster aufweist !

Für dieses Haus existiert ein eigenentwickelter Sanierungsplan, der folgendes beinhaltet:

- Anstrich Außenfassade
- Dachreinigung (Ziegel)
- Photovoltaikanlage
- Splittklimaanlage (Heizen und Kühlen)

Diese Arbeiten sind nicht im Verkaufspreis enthalten, aber mit den Eigentümern verhandelbar.

INFOS ZUM ENERGIEAUSWEIS

Dieser wurde vor Einbau der neuen Fenster erstellt und besitzt noch eine Gültigkeit bis 2027.

Bitte informieren Sie sich vorab über eine mögliche Finanzierung, bevor ein Besichtigungstermin gewünscht ist, der auch erst nach telefonischer Kontaktaufnahme erfolgen wird. Gerne beraten wir Sie aber auch über mögliche Förderungen und klären Fragen zur Finanzierung dieser Immobilie.

HINWEIS:

Makleranfragen sind unerwünscht und nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler verboten!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

LAGE UND ORTSCHAFT 91097 OBERREICHENBACH:

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße. Die Haltestelle der Buslinie 201 ist nur wenige Gehminuten entfernt. Im Ort befinden sich 2 Gaststätten, zwei Bauernläden (mit Notfall Automaten) und eine Bäckerei. Auch Grün- und Parkanlagen sowie ein Frisör sind in der Nähe.

Mit dem Auto sind es ca. 15 Minuten nach Herzogenaurach, ca. 25 Minuten nach Erlangen und zur Nürnberger Innenstadt sind es ca. 40 Minuten.

Zur Naherholung lädt die grüne Umgebung mit schönen Wäldern ein, die nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt beginnt!

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im nahen Weisendorf (ca. 7 KM), Emskirchen (ca. 6 Km) und Herzogenaurach (ca. 10 KM).

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse (Grill)

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse



Blick vom Wohnzimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Blick von Küche zum Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Wanne



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie

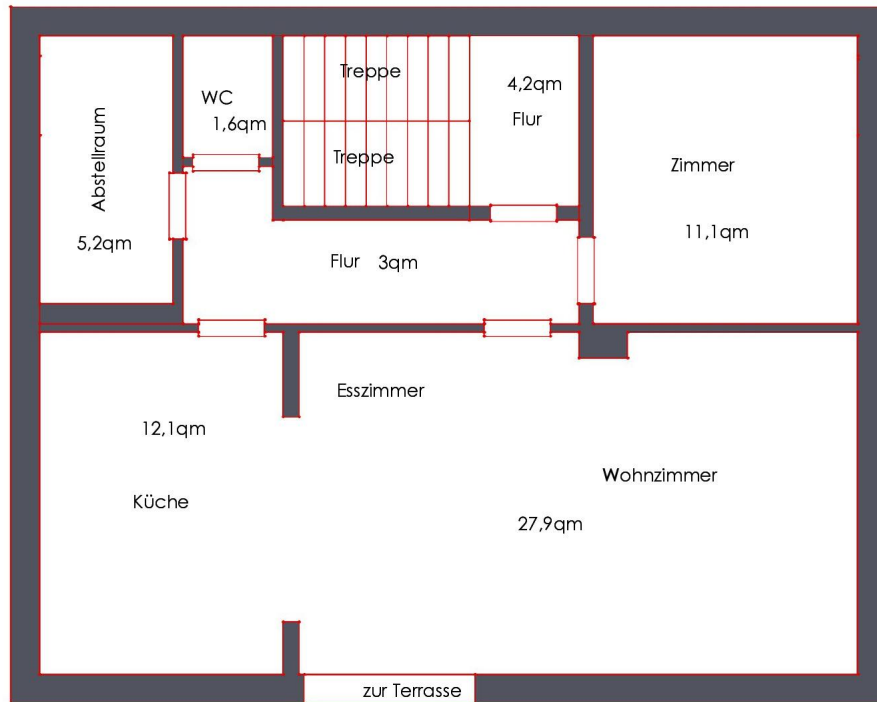


Bad mit WC



Bad mit Waschbecken

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

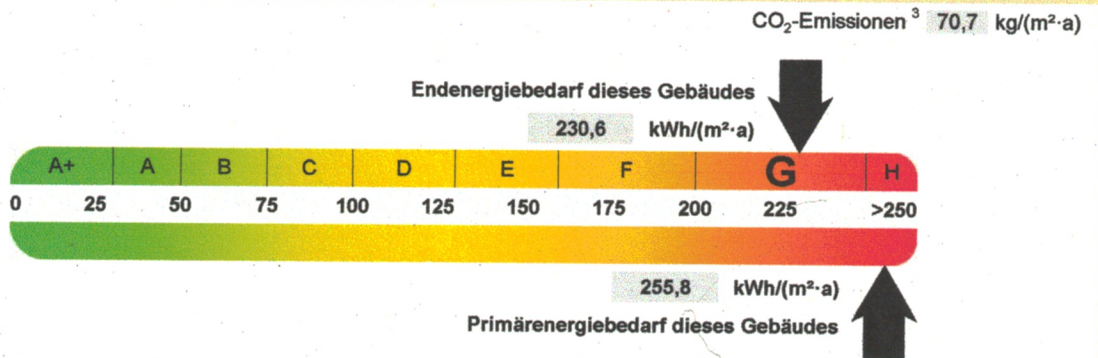
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001365678

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 255,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 54,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 1,11 W/(m²·K) Anforderungswert 0,34 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

230,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

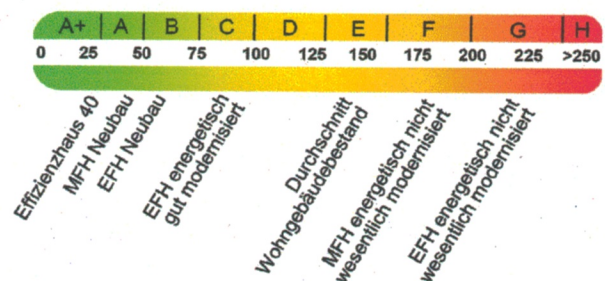
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe