

Exposé

Einfamilienhaus in Vohenstrauß

Exklusive Villa in Vohenstrauß: Architektenhaus mit romantischem Garten



Objekt-Nr. OM-312682

Einfamilienhaus

Verkauf: **488.888 €**

Ansprechpartner:
Svenja Jander

92648 Vohenstrauß
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	866,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	222,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – Exklusive Villa in Vohenstrauß: Architektenhaus mit unvergleichlichem Garten – Eine Wohlfühloase der Extraklasse!

Sie lieben das Besondere, das Einzigartige? Dann lassen Sie sich verzaubern von dieser seltenen Gelegenheit: Eine prachtvolle Architektenvilla in bester Lage von Vohenstrauß, die erstmals zum Verkauf steht! Ein Rückzugsort voller Charme und Eleganz, der nicht nur höchste Wohnqualität bietet, sondern auch die Seele berührt.

Schon beim Betreten dieses Anwesens spüren Sie die besondere Atmosphäre: Erbaut im Jahr 1984, verbindet diese Villa zeitlose Schönheit mit einem gemütlichen Wohngefühl. Hier vereinen sich Behaglichkeit und Stil – ein Ort, an dem man ankommt und direkt zuhause ist. Der traumhafte Garten lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe der Natur zu genießen. Ihre Kinder werden ihn als Abenteuerparadies lieben, während Sie die Seele baumeln lassen.

Ein Zuhause zum Verlieben

Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Refugium der Ruhe und Geborgenheit. Auf zwei großzügigen Baugrundstücken, die bei Bedarf geteilt werden können, erstrecken sich rund 866 m² prachtvoller Garten und 200 m² stilvoller Wohnraum.

Das Erdgeschoss – Wo das Herz schlägt

Hier empfängt Sie eine großzügige Diele, die zu den hellen und einladenden Räumen führt. Im Mittelpunkt steht das große Wohn- und Esszimmer, dessen Kachelofen eine warme und heimelige Atmosphäre schafft. Die Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse, die mit einer romantischen Pergola überdacht ist. Von hier aus fällt Ihr Blick auf den wunderschönen Garten, wo Seerosen in zwei malerischen Teichen blühen.

Das Obergeschoss – Ihr Rückzugsort

Das Obergeschoss besticht durch ein traumhaftes Hauptschlafzimmer mit Rundbogenfenster und zwei großen Zimmern - je 16 m² - mit Zugang zum sonnigen Südbalkon – perfekt für Kinder- oder Arbeitszimmer. Das geräumige Badezimmer lädt mit einer großen Badewanne und Platz für eine Erlebnisdusche zum Entspannen ein.

Zusätzliche Flächen für Ihre Träume

Der Keller & Dachgeschoss des Hauses bietet auf je 110 m² jede Menge Platz für Ihre Ideen:

Ein Home-Office, Wellnessbereich, ein Atelier und vielleicht ein Gästezimmer? Hier können Sie sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase schaffen.

Der Garten – Eine Oase der Ruhe und Inspiration

Hinter dem kunstvollen Schmiedeeisenzaun erwartet Sie ein Stück Paradies. Auf über 600 m² wildromantischem Garten finden Sie schattige Plätzchen unter Apfel-, Kirsch- und Walnussbäumen. Blaubeeren, Johannisbeeren und Haselnusssträucher bieten Köstlichkeiten aus dem eigenen Garten. An heißen Tagen spenden die Pergola mit üppigem Blauregen und die beiden Terrassen – jeweils ca. 24 m² groß – kühlen Schatten. Sonnenanbeter können sich auf der zweiten Terrasse im Licht baden. Hier ist Ihr persönlicher Rückzugsort aus der Hektik des Alltags.

Ausstattung

Ihre Chance auf ein einzigartiges Zuhause

Bezugsfrei und bereit, Ihre Träume zu erfüllen, wartet dieses Traumhaus auf seine neuen Besitzer. Es bietet unzählige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin am 22. September oder am 28./29. September und lassen Sie sich verzaubern.

Dieser Wohnraum könnte schon bald Ihnen gehören!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Erstklassige Lage – Alles, was Sie brauchen, in Reichweite

In der begehrten Lage von Vohenstrauß genießen Sie die perfekte Balance aus Ruhe und zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. Alles, was das Herz begehrt, liegt in unmittelbarer Nähe.

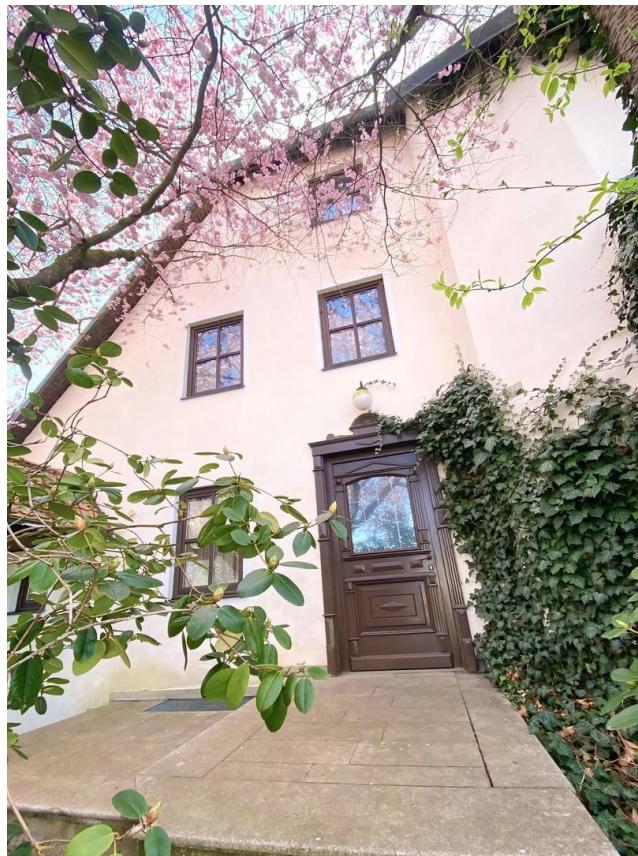
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Granit Treppenaufgang

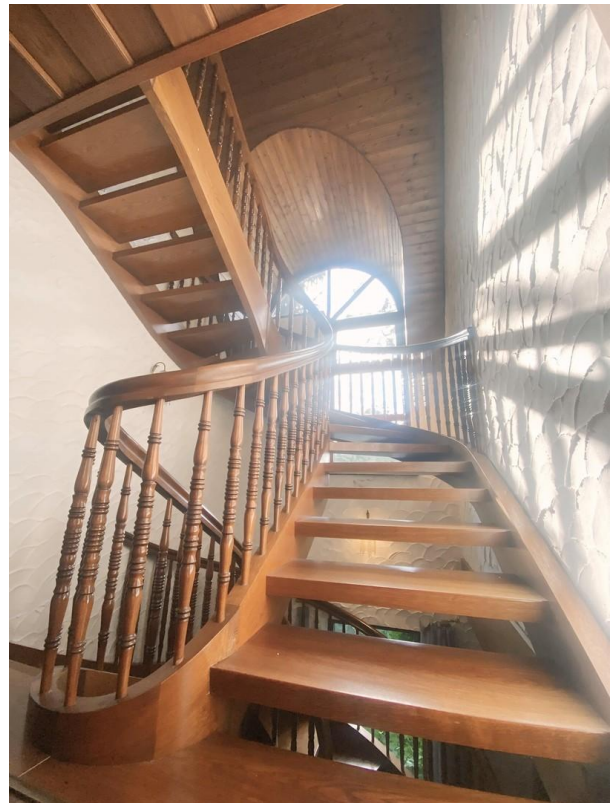
Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer



verschnörkelte Holzteresse

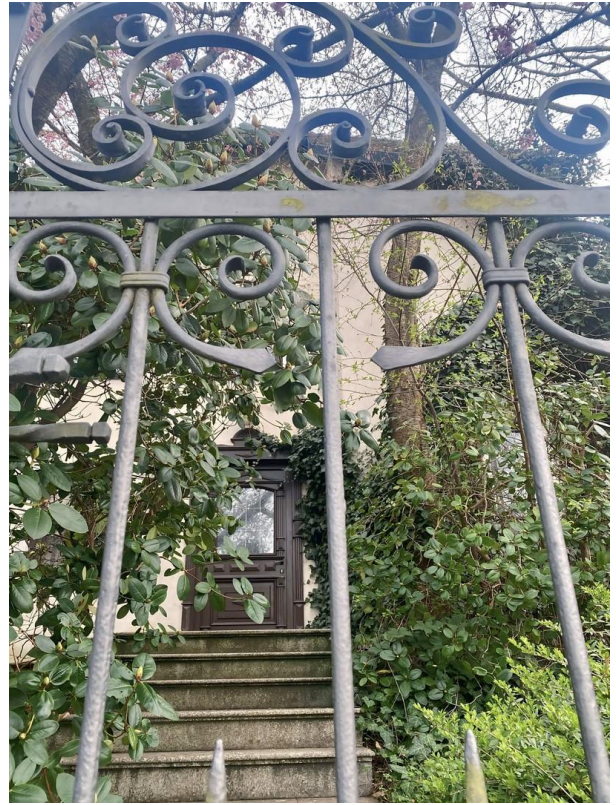


viel Licht d. Rundbogenfenster

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Eingangsbereich



historischer Gartenzaun

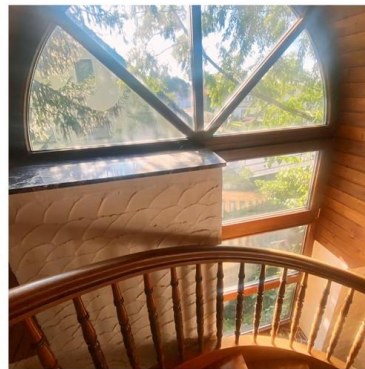
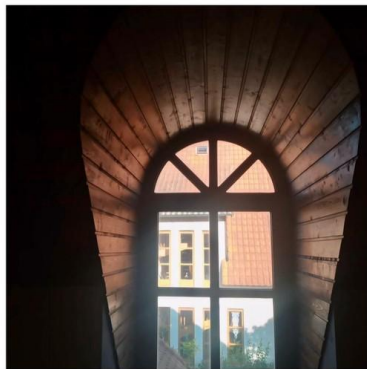


großzügiger Garten - versteckt

Exposé - Galerie

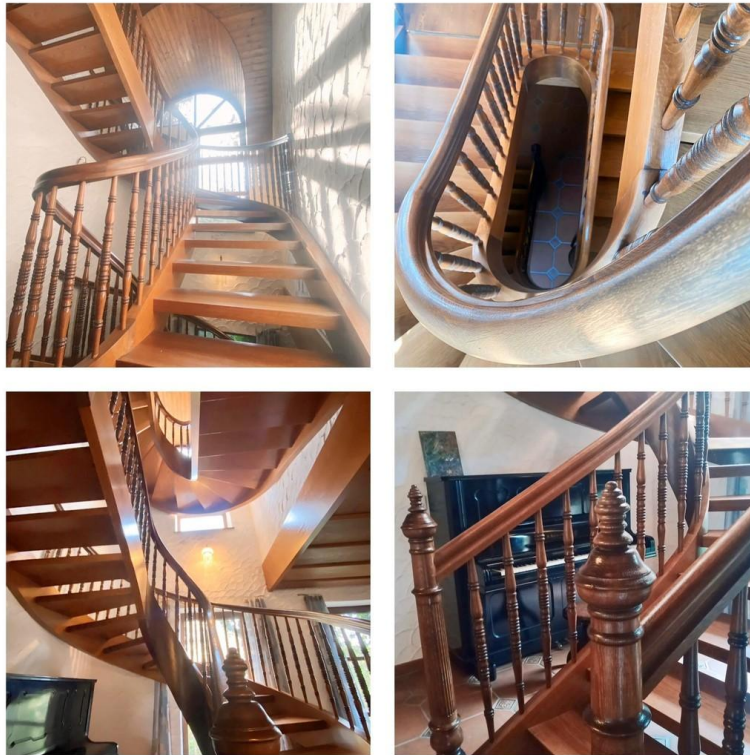


Wohn- und Schlafzimmer

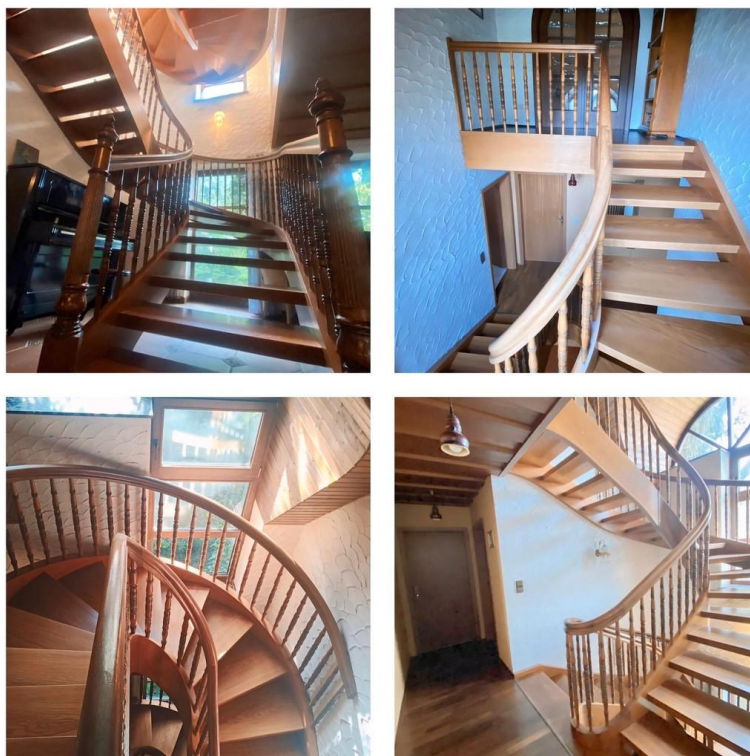


Eingangsbereich und Details

Exposé - Galerie



Treppe

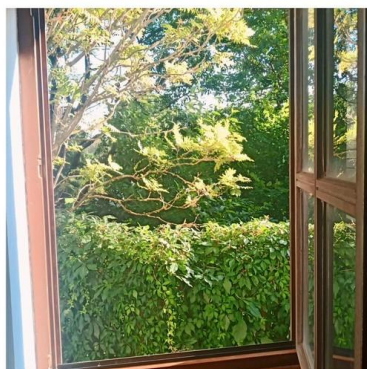
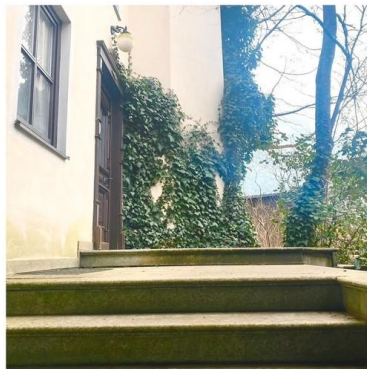


Treppenaufgang

Exposé - Galerie

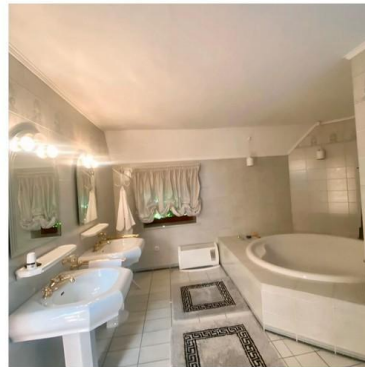
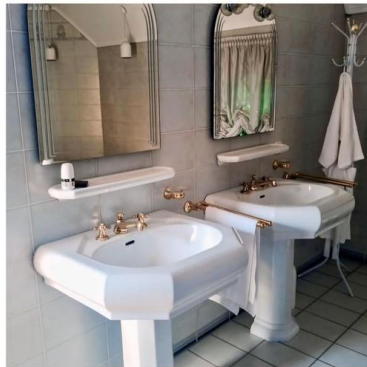


romantischer Garten



Balkon, Terrasse

Exposé - Galerie



großes Bad



Herbstbild

Exposé - Galerie

330 > 500 27m

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 01.09.2034 Registriernummer: BY-2024-005298634 1

Gebäude

Gebäudetyp	Bestehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Braunsteinhofer Weg 44 92548 Vohenstrauß	
Gebäudefläche ¹	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ²	1984	
Baujahr Wärmeerzeuger ³	1984	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A _G)	180,4 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Heizöl EL, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien ²	Art	Verwendung
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
	<input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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.

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.

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005298634 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalente (per m²)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹

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_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche aus Grundrissen. Der Energieverbrauch...

Energieausweis

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **BY-2024-005298634** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **60,5** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
223,1 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
218,1 kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **218,1** kWh(m²·a) Anforderungswert **130,8** kWh(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t²
Ist-Wert **0,82** 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)³
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **223,1 kWh(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴ 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 § 71 b bis h GEG⁵

Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71 b)

Wärmepumpe (§ 71 c)

Strahlrohrheizung (§ 71 d)

Solarthermische Anlage (§ 71 e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 i)

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 Wärmeerstellung	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
	%	%	%
Summe⁸	%	%	%

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
Summe¹¹	%

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 § 60 Absatz 2 GEG (Modernisierung möglich)
³ EFl in Erdwärmepumpe, MFl in Meridianfensterhaus
⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmeerstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmeerstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis

www.ohne-makler.net/expose/312682

Seite 12/12