

Exposé

Zweifamilienhaus in Maxhütte-Haidhof

Gepflegtes 2-Familienhaus mit besonderem Flair und Naturgarten sucht Liebhaber



Objekt-Nr. **OM-316669**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

93142 Maxhütte-Haidhof
Bayern
Deutschland

Baujahr	1908	Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	1.058,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses absolute Liebhaberobjekt punktet mit seinem Charme, seinen dicken, fast burgähnlichen Mauern (55 cm) und hohen Räumen. Es bietet vielfältige Alternativen bezüglich Nutzung und Grundstücksgröße.

Der Kaufpreis laut Inserat beinhaltet das Haus mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten, 7 Zimmern, inkl. ca. 550 qm Grund, 2 Garagen, 1 Carport u. 2 Stellplätzen. Der Verkaufspreis inklusive des größeren Grundstücks, welches einen 2. Bauplatz von ca. 500 qm beinhaltet, bewegt sich im Rahmen der aktuellen Grundstückspreise im Kernbereich von Maxhütte und der zentralen Lage des Hauses. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Aldi, Netto, bald auch Lidl, Rewe, Bäcker, Metzger) + Apotheke, Bahnhof, Schulen, KIGA sind fußläufig erreichbar!

Alternativ kann das Haus auch mit 1058 qm Grund erworben werden, dieser kann als 2. Bauplatz oder großer Naturgarten selbst genutzt werden. Eine Bauvoranfrage wurde bereits positiv beschieden.

Egal, ob du dein eigener "Burgherr" sein willst und den wunderbaren Naturgarten für dich ganz alleine oder mit deinen Haustieren (550 m zum Waldrand) nutzt.....

oder du die Hälfte des Gartens, die fließend ineinander übergehen, als 2. Bauplatz nutzen bzw. selbst veräußern möchtest.....

oder du planst, dich im Untergeschoß mit deinem eigenen Atelier, deiner Physiopraxis, deinem Kosmetikstudio oder Großraumbüro selbst zu verwirklichen.....

oder du eine der beiden abgeschlossenen Wohneinheiten zur Vermietung anbieten möchtest.....

oder du dir deine Großfamilie mit Oma und Opa in direkter Nähe wünschst und dich über ihre ständige Anwesenheit freuen kannst....

deinen Entfaltungsmöglichkeiten und deiner Phantasie sind hierbei kaum Grenzen gesetzt!

Hausbeschreibung:

Über eine Marmortreppe gelangst du durch die massive Holzhaustür mit Glaseinsatz in den lichtdurchfluteten Flur im Erdgeschoß, wo sich gleich rechts ein Gäste-WC befindet. Im Anschluss führt rechts die Massivholztreppe zum 1. Obergeschoß.

Durch eine verglaste Innenhaustür gelangst du in den Flur der abgeschlossenen unteren Wohneinheit. Links schließen sich 3 Zimmer an, nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer u. Kinderzimmer. 2 Zimmer könnten mittels eines Durchbruchs (keine tragende Wand) wie im Obergeschoß realisiert, zu einem großen Zimmer vereint werden.

Geradeaus durch den Flur kommst du in die komplett ausgestattete Küche. Rechts im Flur geht es zu den 2 Kellerräumen mit Lagermöglichkeiten. Von der Küche kommst du geradeaus ins Badezimmer. Dieses wurde bereits entkernt und zum Ausbau vorbereitet, inkl. Abfluss für eine ebenerdige Dusche. Neue Boden- u. Wandfliesen, Bordüren, Badmöbel wurden schon angeschafft u. müssten nur noch verlegt werden.

Über die massive Holzstiege gelangst du in das 1. Obergeschoß. Der Flur führt Richtung 2. Gäste-WC und der Holzstiege zum 2. Obergeschoß. Rechts vom Flur befindet sich die vollausgestattete 2. Wohnküche. Geradeaus geht es ins geräumige Wohn- u. Esszimmer mit 4 großen Fenstern u. einem Sandsteinkaminofen. Ein nachträglicher Bogendurchbruch verbindet die ehemals 2 Zimmer. Von dort kommst du ins große Schlafzimmer. Das Bad mit WC, Wanne/Dusche schließt sich ans Schlafzimmer an.

Über eine Holzstiege gelangst du ins 2. Obergeschoß mit verglaster Sauna im Flur. Ein Büro und ein Gästezimmer mit Waschgelegenheit findest du auf Flurhöhe. Links und rechts gibt es 2 Abseiten mit Tür, die sich über die gesamte Hauslänge ziehen. Hier bietet sich Platz für Wäsche zum Trocknen u. ausreichende Abstellmöglichkeiten.

Unter dem Treppeneingang ist Platz für die Restmülltonne. Ein von der Südseite begehbarer Keller umfasst einen Werkstattraum u. den Heizraum mit der Buderus Ölzentralheizung aus 2004.

Es gibt einen Abstellraum für Gartengeräte/Möbel im Anschluss ans Haus an der Südseite.

Ausstattung

Das gesamte Hausdach sowie der komplett begehbare Dachboden wurden 1979 gedämmt. Die Zentralheizung von Buderus wurde 2004 neu installiert. Ein 9000 Liter Erdtank befindet sich unauffällig im Vorgarten. 2023 wurde ein Carport an der Nordseite aufgebaut, das einem Wohnwagen oder einem Wohnmobil genügend Platz bietet. Die komplette untere Wohneinheit wurde 2023 mit neuen Böden versehen und die Wände gespachtelt und neu gestrichen. Die Heizungsrohre nebst Thermostaten wurden 2023 im gesamten Obergeschoß erneuert. Auf dem Garagendach wurde 2023 ein 800 Watt Balkonkraftwerk aufgebaut, welches den Strom direkt ins Hausnetz einspeist. Das komplette untere Bad wurde 2023 entkernt, die alten Wand- und Bodenfliesen sowie die Badewanne entfernt. Die Wände und der Boden sind bereits zur Neuverfliesung vorbereitet. Der bodengleiche Abfluss für eine begehbare Dusche wurde eingebaut. Hochwertige Boden- und Wandfliesen, Bordüren sowie ein neuer Badspiegelschrank mit integriertem Waschbecken stehen zum Einbau bereit. Auf Grund der unterschiedlichen Geschmäcker und Wunschvorstellungen möchte ich den Komplettausbau dem nächsten Besitzer überlassen. 2024 wurde der Sockel des gesamten Hauses saniert und neu gestrichen. Das komplette Haus ist mit Doppelkastenfenstern ausgestattet, die 2024 alle neu gestrichen wurden. Beide Küchen mit Echtholzfronten sind einsatzbereit und in gutem, gebrauchtem Zustand. Im oberen Stock ist die Küche mit neuwertiger Spülmaschine, Mikrowelle und separatem Gefrierschrank eingerichtet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ich bitte folgendes zu beachten:

Ich suche keine Immobilien-Besuchs-Touristen, sondern ernsthafte Kaufinteressenten, die eine so besondere Immobilie wertzuschätzen wissen! Klären Sie bitte deshalb Ihren finanziellen Spielraum vorab mit ihrer Bank ab.

Lage

Das Haus liegt im Ortskern und trotzdem am Stadtrand, alle Geschäfte sowie auch der Bahnhof sind fußläufig vom Haus erreichbar. In nur ca. 500 Metern Entfernung befindet sich ein kleines Waldgebiet mit einem Natursee, das sich für Spaziergänge oder dem täglichen Gassigang mit deinem Hund anbietet.

MAXHÜTTE-HAIDHOF.....vor den Toren der "Weltkulturerbe-Stadt"

Regensburg. In ca. 20 min/ca. 20 km. über die A93 schnell erreichbar.

Das bekannte und sehr beliebte Oberpfälzer Seengebiet um den Steinberger- Murner- und Brückelsee ist in ca. 20 min/ca. 16 km schnell zu erreichen.

Die Stadt Maxhütte selbst liegt zentral in der Mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte, die untereinander jeweils nur ca. 2 - 3 km auseinander liegen. Maxhütte befindet sich an der Grenze zum beliebten Vorderen Bayerischen Wald. Mit über 11.000 Einwohnern ist die Stadt die drittgrößte im Landkreis Schwandorf.

Sie bietet viele attraktive Freizeit- und Bildungsangebote sowie ein kulturelles und familienfreundliches Wohnen. Qualifizierte Arbeitsplätze und die gute Erreichbarkeit sind ein großer Vorteil der Stadt. Die Nähe zur Autobahn A93 mit Zufahrten in Ponholz und Teublitz sowie der direkt im Ort liegende Bahnhof, ermöglichen die Erreichbarkeit der Städte Regensburg und Schwandorf in einer relativ kurzen Zeit.

Ein Möbelhaus, mehrere Kfz-Werkstätten sowie eine Tankstelle am Ortseingang runden das Angebot ab.

Maxhütte selbst wird durch die breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen und sozialen Einrichtungen nahezu allen Bedürfnissen gerecht.

Eine ausgezeichnete Nahversorgung wird durch die zahlreichen Supermärkte geboten, unter anderem REWE, Aldi, Netto, bald auch Lidl, Eisdiele, Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgerei und der Drogeriemarkt Müller.

Mehrere Gastronomiebetriebe wie Griechen, Italiener, Döner, Pub, ein gehobenes Restaurant, runden die kulinarische Vielfaltigkeit der Stadt ab.

Eine Sparkassen- und VR-Bank Filiale sorgen für den finanziellen Nachschub.

Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhort, Mittelschule, Grundschule, VHS, Stadtbücherei, Jugend- u. Seniorenprogramme decken ein großes Spektrum an Bildungsmöglichkeiten ab. Höhere Schulen befinden sich im nahen Burglengenfeld, wo man auch einen Baumarkt, das Erlebnisbad Bulmare sowie das cinemaxx Großkino findet.

VERKEHRSANBINDUNG: Autobahnanschluss zur A93 in ca. 6 min erreichbar, Regensburg in ca. 20 min, Busanbindung (u.a. nach Regensburg und Schwandorf), Bahnhof (Bahnstrecke Regensburg – Hof – Berlin)

GESUNDHEIT: Allgemeinärzte, Zahnärzte, Tierarzt, Apotheken, Wohn- und Pflegeheime, Therapiezentrum, Hebammenpraxis, Physiotherapiepraxen, Podologie, Krankenhaus in Burglengenfeld uvm.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	329,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Südseite mit Gartenanteil

Exposé - Galerie



Viel Raum für Hobbys



Garten mit Obstbäumen

Exposé - Galerie



Kleines Feuchtbiotop



Hochbeet

Exposé - Galerie



Platz für Grillabende



Wäscheplatz



2 Komposter

Exposé - Galerie



Ostseite mit Eingangsbereich



Hauswand Südseite

Exposé - Galerie



Treppe zu Werkstatt u. Heizung



Mülltonnenbox

Exposé - Galerie



Am Gartentor



Frühblüher am Gartentor



Nordseite mit Carport

Exposé - Galerie



Balkonkraftwerk 800 W



Garagen, Stellplätze, Carport

Exposé - Galerie



Hauseingang, Flur EG



Flur EG u. Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Eingang/Flur Wohnung EG

Exposé - Galerie



Küche im EG



Küche im EG

Exposé - Galerie



1. Zimmer im EG "Blauer Salon"



2. Zimmer EG "Gelber Salon"

Exposé - Galerie



3. Zimmer EG "Brauner Salon"



Kernsaniertes Bad EG, Badmöbel



Bad EG, WC, ebenerd. Dusche

Exposé - Galerie

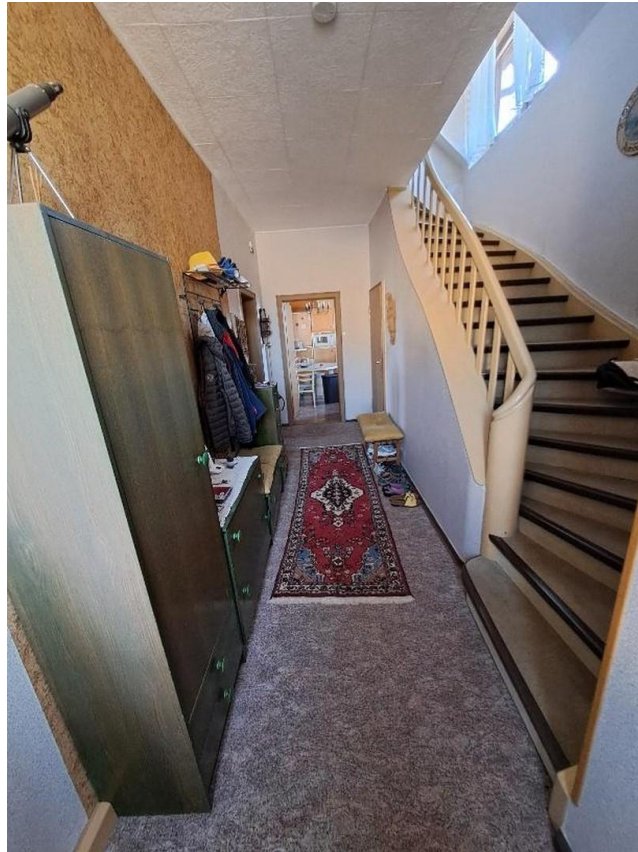


Holztreppe zum OG



Flur OG mit Garderobe

Exposé - Galerie



Flur OG mit Treppe zum 2. OG



Küche OG mit Esstisch

Exposé - Galerie



Küche OG



Esszimmer OG mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Esszimmer OG, Blick ins Wohnz.



Wohnzimmer OG mit Couch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG mit Lüster



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Duschbad/WC OG



Gäste-WC im OG



Büro 2. OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer 2. OG



Gästebad 2. OG

Exposé - Galerie



Sauna im Flur 2.OG



Werkstatt im Kellerraum



Zentralheizung im Keller

Exposé - Galerie



Gartengeräteraum



Regenbogen vorm Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Energieeinstufung Heizung

Exposé - Grundrisse

VIESSMANN
VITOROND 200

Öl-/Gas-Heizkessel nach EN 303
 Chaudière fioul/gaz selon EN 303
 Oil/gas boiler approved to EN 303

Herstell-Daten
 N° de fabrication **7170292 401285101**
 Serial number

VR2

Typ/Type CE-0645 AU 114

CE-0197 AU 21

BUWAL-Zulassungs-Nr. N° de l'expertise-type (OFEFP)	Unit 302 003	
--	-----------------	--

VKF zugelassen
 Reconnu par l'AEA1

Kessel-Nennleistung bei Öl und Gas (LRV 92)
 Puissance chaudière nominale pour fioul/gaz (OPair 92) P_n
 Boiler rated output for oil/gas 22 kW

Ausnahme BE, FR: Leistungsbereich bei Öl und Gas
 Exception BE, FR: Plage de puissance pour fioul/gaz P_n
 Exception BE, FR: Output range for oil/gas 22-27 kW

Feuerungs-Nennwärmeleistung (LRV 92)
 Puissance calorifique nominale (OPair 92) Q_n
 Combustion rated output 24 kW

Kesselwasserinhalt
 Capacité eau de chauffage
 Boiler water capacity 35 l

Zul. Betriebsüberdruck Heizkessel
 Pression de service maxi chaudière
 Max. working pressure boiler PMS 3 bar

Zul. Betriebstemperatur
 Température de service maxi
 Max. service temperature TN 100 °C

Gas-Daten siehe Typenschild Gasbrenner
 Caractéristiques gaz, voir plaque signalétique brûleur gaz
 Gas data, see nameplate gas burner

Nennspannung, Stromart
 Tension nominale, type de courant
 Rated voltage, type of current 230 V-

Nennfrequenz
 Fréquence nominale
 Rated frequency 50 Hz

Zul. Nennstromaufnahme
 Intensité nominale absorbée maxi
 Max. rated current consumption max. 6 A

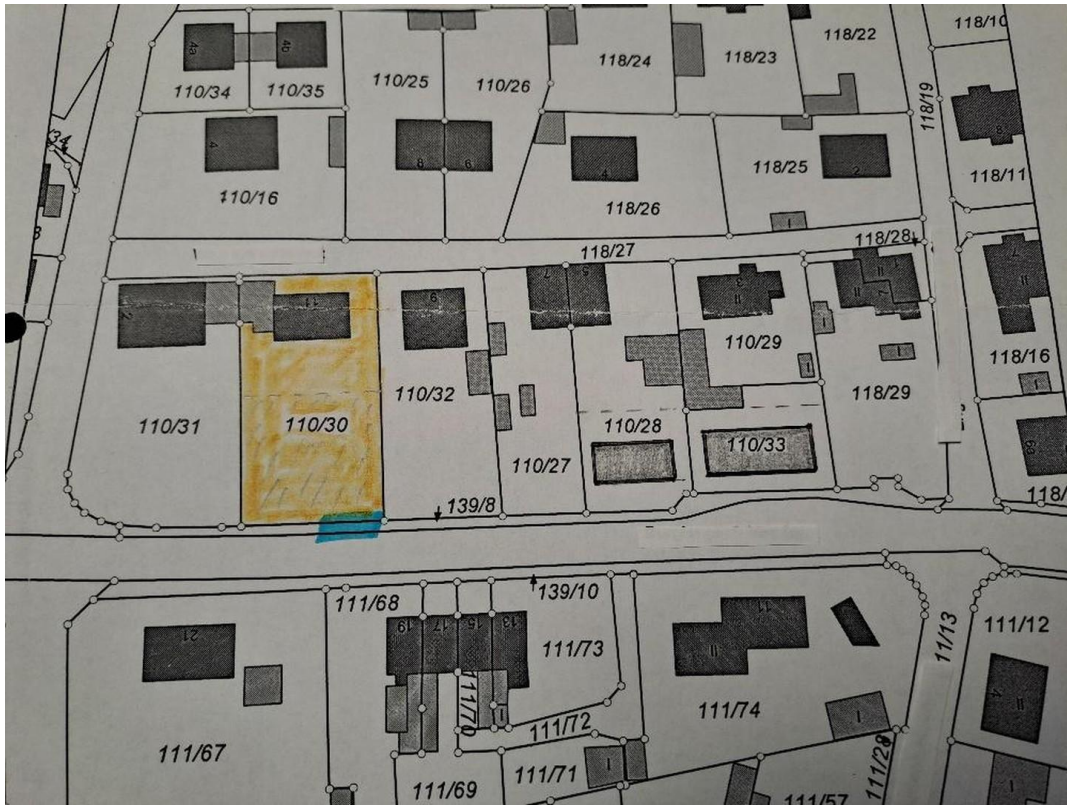
Viessmann Werke GmbH & Co KG D-35107 Allendorf
 Viessmann Ges.m.b.H. A-4602 Wels
 Viessmann Schweiz AG CH-8957 Spreitenbach 5299 869

Anlage überprüft
 auf
 - Umweltschutz
 - Energieeinsparung
 durch

Frank Münch
 Kaminkehrermeister
 Lerchenschlag 7
 93080 Pentling
 Telefon: 0 94 05 / 5 02 20 90
 Telefax: 0 94 05 / 5 02 20 91

Brenner-Typenschild

Exposé - Grundrisse



Lageplan Haus

ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 15.10.2023

Gültig bis: 31.07.2034 Registrierungsnummer 2: 07/2024-002418427

Gebäude

Gebäudeart	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Weg am Saurort 11, 93142 Mechthilde-Haldorf
Gebäudeart 2	Gesamt
Baujahr Gebäude 1	1908
Baujahr Wärmeerzeuger 1	2004
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudefläche (An)	245,84 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 2	Heizöl
Erneuerbare Energien	AC Photovoltaik
Art der Lüftung 3	Veränderung: Strom
Art der Kühlung 4	* Fassadekühlung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schraublüftung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wasser <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Lüftung aus Luft <input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte <input type="checkbox"/> Keine Kühlung <input type="checkbox"/> Nicht anwendbar <input type="checkbox"/>
Inspektionsfähige Klimaanlage 5	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nachrüstung <input type="checkbox"/> Modifizierung (Anbringung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstige (freiwillig) <input type="checkbox"/>
Art der Ausstellung des Energieausweises	Neubau <input type="checkbox"/> Verkauf/Verkauf <input type="checkbox"/> Veränderung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Anbringung/Erweiterung) <input type="checkbox"/>

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 Messungen des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Berechnungswert wird die energetische Gebäudequalität (EGQ) angegeben, die sich in der Regel von den abgerundeten Wärmeverbrauchswerten ableiten lässt. Die angegebenen EGQ-Werte sind die Modifizierungsempfehlungen (Seite 4) des Energieausweises. Die Ergebnisse der Energieausweise wurden auf der Grundlage von Berechnungen (EGQ) oder Messungen (Energieverbrauchswerte) ermittelt. Die Energieausweise sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Energieverbrauch sind freiwillig. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (freiwillige Angaben).

Der Energieausweis dient ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder auf einen bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche-Energieberatung
Ihr: Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
Tel.: 02633-4729016

Ausstellungsdatum
01.08.2024
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers
Unterschrift des Ausstellers

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls das angewendeten Änderungsrechts
2 nur im Fall § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachnennungen möglich
4 bei Wärmepumpen Baujahr der Wärmepumpe

Energieausweis Teil 1

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Jemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1. 10. 2023
Registrierungsnummer 2 BY-Z14-0004242
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt“ (Art. 7))

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 106,02 kg CO₂-Äquivalent (m²a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 329,03 kWh(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 344,02 kWh(m²a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren
U Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
■ Verfahren nach DIN V 18590
□ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren*)
■ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

329,03 kWh(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Aufzeichnungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf kWh(m²a) Anforderungswert
Energieische Qualität der Gebäudeteile HF
Ist-Wert Anforderungswert
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) U eingetragen

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien für Heizung □ für Warmwasser □
Nutzung zur Deckung des Kühlbedarfs □
Nutzung zur Deckung des Strombedarfs □
Nutzung zur Deckung des Wärmebedarfs □
Nutzung zur Deckung des Kältebedarfs □
Nutzung zur Deckung des Strombedarfs □
Nutzung zur Deckung des Wärmebedarfs □
Nutzung zur Deckung des Kältebedarfs □
Nutzung zur Deckung des Strombedarfs □
Nutzung zur Deckung des Wärmebedarfs □
Nutzung zur Deckung des Kältebedarfs □

Vergleichswerte Endenergie 4

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad
Erfüllungsgrad

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sind die Berechnungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer sind als die Wärmelasten des Gebäudes.

* Summe unterschiedlicher Gebäudeteile unter Berücksichtigung der Höhe

Energieausweis Teil 2