

Exposé

Zweifamilienhaus in Veitsbronn

Gut gepflegtes Zweifamilienhaus in Veitsbronn



Objekt-Nr. **OM-317833**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **555.000 €**

90587 Veitsbronn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	539,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	227,50 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim zum Preis lediglich einer Miete!

Sie können sich dieses Haus kaufen, Erdgeschoss selber nutzen und das Obergeschoss vermieten - die Vermietung zahlt den Kredit zur Hälfte ab und sie bezahlen nur ihren Anteil, der der Mietbelastung gleichkommen würde - warum also warten?

Das Haus wurde 1966 als Bungalow und somit Einfamilienhaus errichtet. Im Jahr 1985 wurde es durch Umbau zu einem freistehenden Zweifamilienhaus mit 2 Garagen erweitert.

Ausstattung

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind in etwa gleich groß. Trotz der Dachschrägen wurde der Platz durch Dachgauben gut genutzt. Das Haus ist geräumig und bietet ein familiäres Ambiente. Die Nachbarn wohnen seit mindestens 1984 dort, was für eine ruhige und sichere Umgebung spricht. Im Haus gibt es eine intelligente Aufteilung, die 2 separate Wohneinheiten möglich macht. Der Flur und die Treppen sind mit echtem Marmor ausgelegt. Es gibt eine Ölzentralheizung und recht gute Dämmung. Die Fenster sind zweifach verglast.

Im Erdgeschoss gibt es ein Arbeitszimmer, das auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Zimmer hat ein Fenster zum Wintergarten, es gibt eine separate Toilette und ein großes Badezimmer mit Dusch-Badewanne. Die U-Küche ist maßgeschneidert und aus dem Jahr 2002, mit viel Stauraum und schönen Steinfliesen. Das Wohnzimmer hat Echtholzparkett, einen Essbereich und einen Wintergarten mit Blick auf den Garten. Dieser bietet Platz zum Entspannen und Spielen. Es gibt ein Gartenhaus und Platz für Pflanzen. Der Garten ist in verschiedene Bereiche unterteilt, was ideal für Kinder ist. Das Haus hat eine angenehme Deckenhöhe, helle Deckenpaneele und einen Kachelofen aus dem Jahr 2000.

Das Obergeschoss hat Schalldämmlüfter in den Schlafzimmern und ein großes Badezimmer mit schwenkbarem Dachfenster. Es gibt ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer und drei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung kann recht flexibel gestaltet werden, Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden (in dem Gästezimmer).

Der Dachboden bietet Stauraum und der Keller hat neben beheiztem Party- und Hobbyraum auch Waschmöglichkeiten, Toilette und Dusche – ebenfalls beheizt.

Alle Unterlagen zum Haus sind vorhanden und das Haus soll in liebevolle Hände abgegeben werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Modernisierungsmaßnahmen nach Jahren:

Jahr/ Maßnahme

2000: Installation des Kachelofens

2002: Einbau der maßgeschneiderten U-Küche

2006: Heizkessel für Brauchwasser und Heizungsanlage erneuert

2008: Lärmsanierungsprogramm: 2-fach-verglaste Kunststoff-Fenster, Einbau der Schalldämmlüfter in den Schlafzimmern (Obergeschoss)

2010: Erneuerung des Wintergartens mit Kunststofffenster und Schiebetür (Durchgang zum Wohnzimmer)

2011: Erneuerung des Balkongeländers

2014: Reinigung und Neuanstrich der Fassade

2016: Erneuerung der Wohnungseingangstür und Bad- und Toilettentür im Erdgeschoss

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Bernbach der Gemeinde Veitsbronn im Landkreis Fürth in Bayern.

In der Nähe gibt es fußläufig einen LIDL und einen EDEKA mit Bäcker. Der Bahnhof Siegelsdorf ist zu Fuß oder mit dem Auto gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

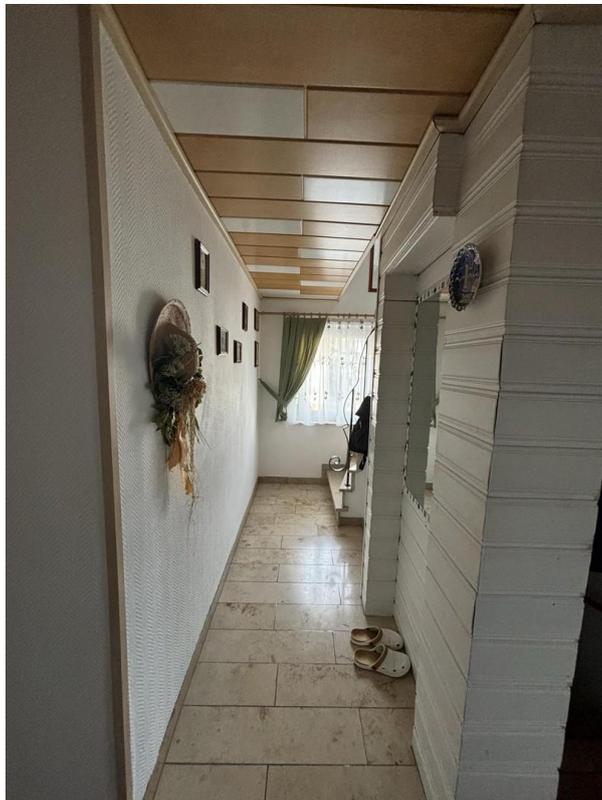


Haus Vorne

Exposé - Galerie



Hauseingang



Diele EG

Exposé - Galerie



Bad EG



WC EG

Exposé - Galerie



Küche EG -1



Küche EG -2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG - 1



Wohnzimmer EG - 2

Exposé - Galerie



Wintergarten EG -1



Wintergarten EG -2

Exposé - Galerie



Diele DG



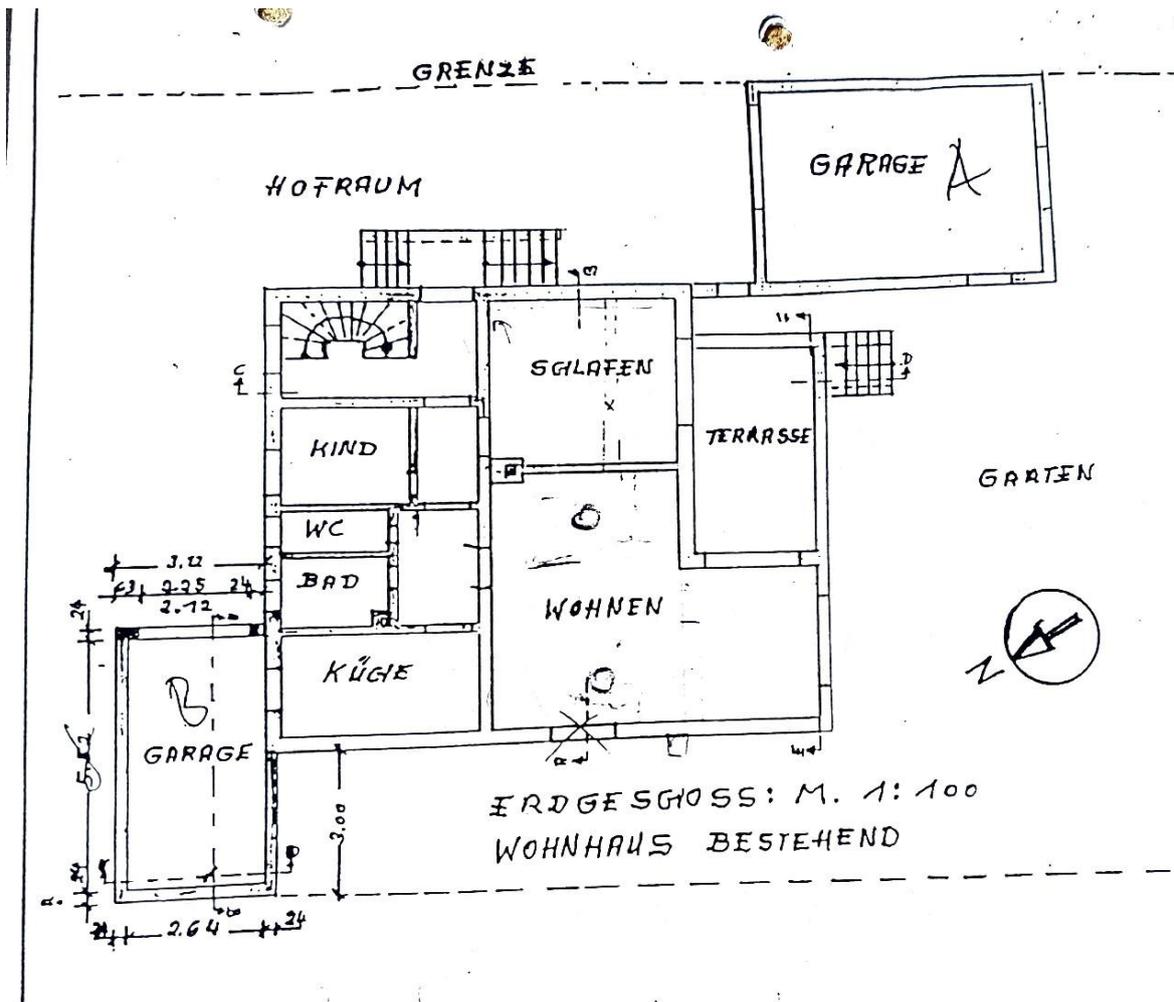
Bad DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG

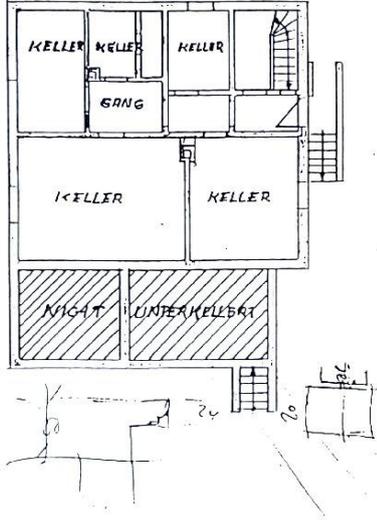
Exposé - Grundrisse



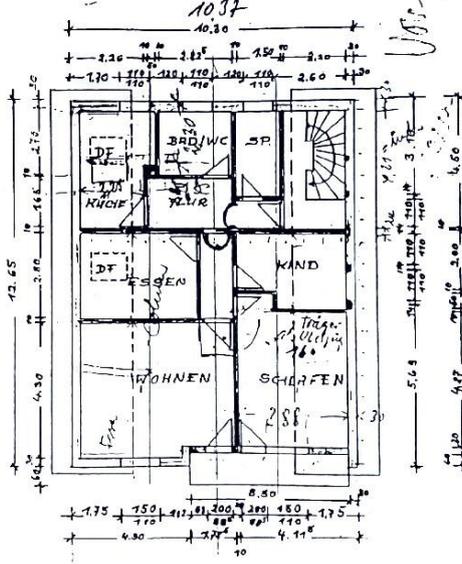
Exposé - Grundrisse

Die DIN 986 ist zu beachten!
Bei Entwässerungsarbeiten sind
die Anschluss- und Kanallängen
nicht geprüft!

KELLERGESCHOSS: M. 1:100
BESTEHEND



DAGGESCHOSS: M. 1:100



ausdrücklich geprüft
Parch/Mayern, dem
Kreist. b. d. M. 1:100
H. Kraus
DER BAUFÜHRER

DIE NACHBARN

BACK IM JAN. 5
DER BAUFÜHRER
NACHBARN
HOLZKREMEISLER

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis
2. Eine Hausgeschichte

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 28.07.2034

Registriernummer: BY-2024-005239097

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 90587 Veitsbronn		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966, Erweiterung mit Umbau 1985		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004, Holzofen 2005		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	227,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Frank Rades
Energieberater HWK
Forststraße 11
90579 Langenzenn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 29.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

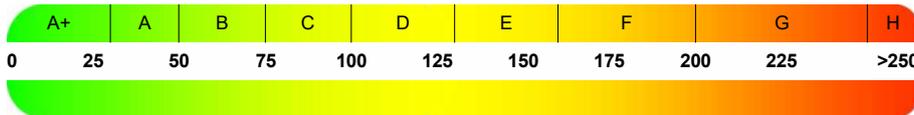
Registriernummer:

BY-2024-005239097

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



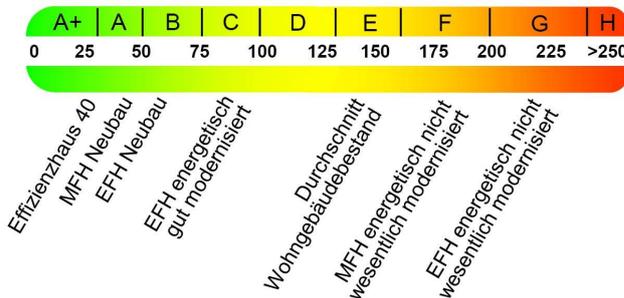
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005239097

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Die vorhandene Beleuchtung kann durch sparsame LED-Beleuchtung getauscht werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Alte Zentralheizung durch neue Pelletsheizung ersetzen, Solaranlage für die Erwärmung des Brauchwassers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Frank Rades, Energieberater HWK
Forststraße 11, 90579 Langenzenn

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Das gepflegtes Zweifamilienhaus in Veitsbronn

Eine Hausgeschichte für Detailverliebte

Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in etwa gleich groß – das erscheint auf den ersten Blick verwunderlich, zumal im Dachgeschoss ja Dachschrägen vorhanden sind. Diese wurden durch den raffinierten Einsatz von Dachgauben in der Flächennutzung optimiert. Ergebnis ist eine geräumige Ausgestaltung des Wohnraumes mit familiärem Ambiente. Apropos familiär: Die Tatsache, dass seit 1984 dieselben Nachbarn vorhanden sind, spricht für eine über Generationen hinweg ruhig empfundene, sichere Wohnumgebung. So erreichen Sie kurzer Hand einen LIDL für den täglichen Einkauf – auch bei Heißhungerattacken... Falls Ihnen der LIDL nicht ausreicht, können Sie in die andere Richtung gehen und einen EDEKA mit Bäcker erreichen. Tanken können Sie auch an der auf dem Weg liegenden Tankstelle. Und wenn Sie mal Zeit für sich brauchen oder einfach mal etwas gratis Sport treiben wollen, dann gehen Sie doch einfach spazieren. Der Siegelsdorfer Bahnhof ist nicht unbedingt weit entfernt, denn nach nur 20 Minuten Fußweg oder 5 Minuten mit dem Auto erreichen Sie auch diesen und genießen den Anschluss an den öffentlichen Schienenverkehr, der Sie u.a. nach Fürth, Nürnberg und Würzburg auf direkter Strecke bringt – so ist der Abflug in den Urlaub z.B. ohne hohe Parkgebühren am Flughafen für Ihr Auto zu zahlen möglich. Wenn Sie hierzu nach einer günstigen Kofferwaage suchen, dann versuchen Sie Ihr Glück einfach bei dem Sonderpreis Baumarkt, der ebenfalls fußläufig zu erreichen ist und auch für Ihr Eigenheim Vieles zu bieten hat. Letzteres wird sich in den nächsten Jahrzehnten auch für Sie als besonders erleichternd erweisen. Neben Kindergärten und Grundschule befinden sich zwei Kirchen im Dorf.

Sie gelangen zum Haus über einen gemeinschaftlich genutzten Weg in einer Seitenstraße und blicken dann zu einer Garage zu Ihrer Rechten und einer weiteren Garage direkt vor Ihnen. Diese bietet die Möglichkeit, direkt zum Garten zu gelangen. Aber lassen Sie uns erst mal das Haus von innen anschauen. Gehen Sie wenige Treppenstufen hoch gelangen Sie in den Flur und bewundern die intelligente Aufteilung des Treppenhauses, die eine Aufteilung in separate Wohneinheiten bereits mitbringt. Denn Sie müssen sich dann entscheiden, ob Sie direkt zu Ihrer Rechten in den Keller, etwas weiter vorne rechts ins Obergeschoss oder geradeaus in die Erdgeschosswohnung gehen wollen. Noch sind diese Einheiten nicht mit z.B. Trockenbauwänden abgeteilt, doch wäre dies prinzipiell möglich. Aber auch so wie es bereist ist könnte eine Aufteilung durch den gemeinsamen Eingang erfolgen, da der Flur im Erdgeschoss entsprechend lang ist. Apropos Flur: Sie erwartet eine wunderschöne Aussicht auf dem Boden durch echten Marmor, den Sie auch bis nach oben auch auf den Treppen bewundern können.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Arbeitszimmer, das Sie bei Bedarf leicht in ein Kinderzimmer umfunktionieren könnten. Gegenüberliegend würden Sie Platz finden in einem Zimmer, das sich zwar innerhalb des Gebäudes befindet, aber durch den Einsatz von Fenstern zum Wintergarten hin eben doch Tageslicht bekommt!

Danach folgen eine Toilette in einem separaten Raum mit Tageslicht sowie ein geräumiges, tageslichtdurchflutetes Badezimmer sowie einer Dusch-Badewanne.

Am Ende des Flurs blicken Sie in den Eingang der aus 2002 stammenden, sehr gut erhaltenen und sauberen maßgeschneiderten U-Küche hinein, die erwartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Diese ist recht geräumig und bietet neben viel Stauraum ein angenehmes Küchen-Erlebnis. Abgerundet wird das warme Ambiente durch helle, glänzende Steinfliesen auf dem Boden sowie glänzende Küchenrückwände.

Nachdem Sie nun etwas Schönes gekocht haben, dürfen Sie sich mit Ihrer Familie aussuchen, wo Sie sich hinsetzen, um zu essen. Denn neben dem Wohnzimmer mit Echtholzparkett gibt es noch einen Essbereich, der an das Wohnzimmer angrenzt sowie daran angeschlossen auch noch einen Wintergarten. Egal für welche der Optionen Sie sich entscheiden: Der Blick auf Ihren Garten ist Ihnen durch große Fensterflächen in jedem Fall sicher. Es wurden in den letzten 30 Jahren bereits viele Tiere gesichtet, die sich auch in der Nähe des Grünen wohl fühlen, so etwa Rehe, Hasen, Eichhörnchen und zwitschernde Vögel. Und auch, wenn Tiere den Garten fanden, ist dieser von außen uneinsehbar, sodass Sie sogar dort duschen können, ohne von neugierigen Blicken gestört zu werden. Während der Garten genügend Platz zum Entspannen und Aufbauen einer Kinderschaukel und Rutsche bietet, geht dieser noch weiter. Denn im rechten Bereich des Gartens ist ein ausreichend großes Gartenhaus, wo Sie Ihre Arbeitssachen für die beruhigende Gartenarbeit verstauen können. Und nochmal rechts von dem Gartenhaus finden Sie die Fortsetzung des Gartens, wo gegenwärtig kein Rasen ist und entsprechende Nutz- und Zierpflanzen Ihr Haus schmücken können. Was denken Sie z.B. über Tulpen und Rosen in verschiedenen Farben? Vorteil dieser Aufteilung Ihres Gartens ist, dass Ihre Kinder auf der Rasenfläche spielen können und die Blumen ungestört weiterblühen können. Außerdem können auch Ihre Kinder die verschiedenen Pflanzen bewundern und werden sich von der Tatsache, dass es an jeder Ecke etwas Neues an dem Haus zu entdecken gibt, erfreuen. So wird aus dem Garten ein Abenteuer für Ihre Kinder – und auch für Sie.

Gehen Sie nach dem Entspannen zurück aus dem Garten über die Treppen zum im Jahr 2010 erneuerten Wintergarten zurück in Ihr Wohnzimmer, so werden Sie feststellen, dass auch dieses gut geschnitten ist und auch dieses wie im Wintergarten auch mit weißen Deckenpaneelen aufwartet. Neben angenehm hohen Decken blicken Sie auf Ihre Wohnwand und dann zu Ihrer Familie und genießen die Atmosphäre aus einem guten Wohnkomfort. Hätten Sie sich nicht auch einmal gewünscht, mit Ihrer Familie zur kalten Jahreszeit auf Ihrem Sofa zu sitzen, warmen Tee zu trinken und dabei Ihren Kachelofen zu bewundern, der Ihnen Wärme schenkt? Ja? Dann ist das ist ja gut, denn nun wird Ihr Traum in Erfüllung gehen. Apropos Wärme: Sie können mit der Ölzentralheizung und relativ gut erhaltenen Heizkörpern heizen und auch Ihr Warmwasser aufbereiten. Auf dem Energieausweis stehen Sie zwar auf Papier im roten Bereich, aber die peniblen Aufzeichnungen der letzten 30 Jahren sind alle vorzeigbar und zeigen Ihnen, dass Sie im Durchschnitt 2.000 Liter Heizöl für das gesamte Haus sowohl zum Heizen als auch für das Warmwasser benötigen. Diese Angaben sind mit entsprechenden Rechnungen über das Heizöl belegbar. Nur wie ist das möglich, fragen Sie sich? Nun. Die Fassade ist mit einer 5cm dicken Dämmschicht ringherum ausgestattet und wurde übrigens auch gereinigt und im Jahr 2014 zuletzt gestrichen. Die Wohnungseingangstür wurde 2016 erneuert und bewirkt nicht zuletzt durch den langen Flurbereich eine gute Dämmfunktion. Alle Kunststoff-Fenster sind im Zuge eines Lärmsanierungsprogrammes des Bundes im Jahr 2008 2-fach-verglast - auf der Wintergarten-/Gartenseite wirken diese sehr gut, weil dort Bahngleise mit aktivem Zugverkehr sind, die Sie sonst beim Tee Trinken stören würden. Sie sehen, es wurde Einiges gemacht, um den Wohnkomfort so hoch wie möglich zu halten.

Und das nicht nur im Erdgeschoss: Im Jahr 2008 wurden im Obergeschoss Schalldämmlüfter eingebaut, sodass auch dort die Lärmbelastung möglichst gering gehalten wurde. Und wenn wir schon im Obergeschoss sind: Dort erwartet Sie ein ähnlich langer Flur.

Ein sehr geräumiges Badezimmer mit einem Bad sowie Toilette und Waschbecken laden zum Entspannen ein, denn das große schwenkbare Dachfenster bietet sowohl genügend Licht als auch Luft. An manchen Tagen ist es durchaus möglich, aus dem Dachfenster den Sternenhimmel zu beobachten, sodass ihr Badeerlebnis aufgewertet wird.

Außerdem gibt es noch ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer sowie 3 geräumige Schlafzimmer, wobei zwei davon zur Gartenseite blicken und mit einem langen Balkon miteinander verbunden sind. Durch das geschickte Gestalten der Zimmer wie etwa das Positionieren des Bettes an der Dachschräge erreichen Sie trotz dieser ein sehr angenehmes Wohngefühl – nicht zuletzt durch große Fensterflächen.

Im Dach findet sich auch Stauraum, den Sie mit einer herunterziehbaren Holzterrasse erreichen. Falls der Stauraum im Dach nicht ausreichen sollte, so werden Sie spätestens beim Gang in den Keller genügend Stauraum auffinden. Dort können Sie nicht nur den Komfort eines Waschbereiches genießen, sondern haben auch dort sowohl Toilette als auch eine Dusche! Es gibt auch einen Raum, wo Sie sich Ihren Traum von einem Hobbyraum wie etwa mit einer Werkbank und Geräten erfüllen können – ohne zu frieren, dank einer Heizung. Diese finden Sie auch in dem Waschklo mit Toilette und Dusche vor sowie in einem Partyraum. Ja, Sie haben richtig gelesen, es gibt einen geräumigen beheizten Raum im Keller, den Sie z.B. für die Geburtstagsfeier Ihrer Kinder nutzen können.

Alle Unterlagen zu dem Haus sind abgeheftet und somit besteht eine nachvollziehbare Historie zum Haus, das in liebevolle Hände abgegeben werden soll. Wie sagt man so schön: Ein Bild sagt mehr als tausend Worte: Schauen Sie sich alle Bilder an – und vor allem: Kommen Sie doch zur Besichtigung, denn das Ambiente und echte Bild sind viel ausdrucksstärker, als dass es auf Bildern und Text deutlich werden kann.

Eckdaten:

1966 als Bungalow und somit Einfamilienhaus errichtet und 1985 erweitert durch Umbau zu einem freistehenden Zweifamilienhaus mit 2 Garagen.

Grundstückfläche: 539 m²

Wohnfläche: 185 m²

Gebäudenutzfläche: 227,5 m²

Nutzfläche Garagen: 50 m²

Heizkessel für Brauchwasser und Heizungsanlage erneuert 2006

Kachelofen 2000

Energieausweis vom 29.07.2024 nach GEG von 16.10.2023, Art des Energieausweises: Bedarfsausweis, **Endenergiebedarf des Gebäudes 220,3 kWh/m²·a** entsprechend G sowie Primärenergiebedarf des Gebäudes 226,1 kWh/m²·a entsprechend G

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl EL, Stückholz

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl EL