

Exposé

Zweifamilienhaus in Untersiemau

Großzügiges Anwesen - als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-256873**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **915.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Hammer

96253 Untersiemau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.193,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	370,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	499,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Anwesen liegt in einem sehr ruhigen und bevorzugten Wohngebiet in Haarth, einem Ortsteil der Gemeinde Untersiemau. Auf dem 1193m² großen Grundstück befinden sich neben dem Gebäude ein Teich mit Brücke, ein großer Pool, ein Pavillon mit Whirlpool, zwei Gerätehäuschen, Rasenflächen und ein Steingarten. Fahrzeuge können in einer Doppelgarage, einem höheren Doppelcarport und auf einem Stellplatz untergebracht werden.

Zwei Regenwasserzisternen stellen ca. 4000l zur Bewässerung des Gartens zur Verfügung.

Die Öl-Brennwertheizung wurde in 2011 neu installiert. Eine große Solarthermieanlage (2012) auf dem Dach stellt Heizungsunterstützung, Warmwasserbereitung und die Temperierung des Pools (im Sommer) sicher. Im EG und OG ist Fußbodenheizung, im UG sind Heizkörper.

Klimaanlagen in den Schlaf- und Wohnbereichen von EG und OG machen die zunehmend heißen Sommer angenehmer.

Über die letzten Jahre wurden fortlaufend Fenster erneuert, Dämmung nachgerüstet und die gesamte Fassade in 2016 saniert. Die meisten Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Diverse Insektenschutztüren und Insektenschutzgitter lassen ungebetene Gäste draußen.

Die gesamte Gebäudenutzfläche (nach DIN277) beträgt ca. 499m², zzgl. Balkon und Terrassen. Die Aufteilung der Etagen ist für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zu beruflichen Zwecken gut geeignet.

Baujahr ca. 1984; umfangreich saniert, umgebaut und erweitert 1995

EG:

- Wohn- und Essbereich mit Galerie, ca. 45 m²
- weiterer Wohnbereich mit Wintergarten und Kamin, ca. 38m²
- Küche mit Einbauküche, diverse Markengeräte, ca. 9m²
- Schlafzimmer, mit Ankleidebereich, ca. 25m²
- Abstellraum, ca. 8m²
- exklusives Wellness-Bad (2005) mit Wanne, großer Dusche, Dampfdusche, Radio/Fernseher/DVD, Bidet, Urinal, WC und Gäste-WC, ca. 27m²
- zwei Terrassen

OG:

- Wohn- und Essbereich mit Flur, ca. 54m²
- Küche mit Einbauküche und kleiner Abstellraum, ca. 10m²
- Schlafzimmer mit Balkonzugang, ca. 17m²
- Kinderzimmer mit Balkonzugang, ca. 16m²
- Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ca. 4m²
- Bad mit WC, Wanne und Duschwand, ca. 5m²
- zwei Abstellräume
- große Dachterrasse (ca. 60m²) mit Markise

UG:

- Heizung und Pooltechnik, ca. 9m²

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ca. 7m²
- Tankraum (Öltanks 6000l), ca. 12m²
- Kellerraum, ca. 10m²
- Wohnbereich (2020 renoviert):

Wohnzimmer, ca. 19m²

Schlafzimmer, ca. 15m²

Küche mit Einbauküche, ca. 15m²

Bad mit WC, Wanne und Duschwand, ca. 6m²

Garage mit Werkraum und Dachboden, ca. 85m²

weitere Nutzflächen, ca. 37m²

Das Anwesen ist kurzfristig verfügbar.

Die Beckenfolie des Pools ist defekt, die Reparatur haben wir leider nicht mehr geschafft (Kosten ca. 5000€ für geschickte Handwerker).

Wir verkaufen das Anwesen ohne Makler, von privat. Keine Maklergebühr. Anfragen von Immobilienmaklern werden nicht berücksichtigt.

Weitere Informationen stellen wir gern auf Anfrage zur Verfügung.

Ausstattung

weitere Highlights:

- Video-Sprechanlage mit 4 Monitoren und RFID-Zutrittskontrolle
- KESO Schließanlage
- Garagentor und Einfahrtstor jeweils elektrisch mit Fernbedienungen
- Zwischenzähler Strom und Wasser für Wohnbereich OG
- Bad und Wintergarten EG mit Natursteinböden
- Kamin im EG als Notfeuerstätte, ca. 20kW
- elektrische Leinwand für Beamerbetrieb im EG
- Gartenbeleuchtung und -steckdosen
- unverbaubare Aussicht bis in den Itzgrund
- Drehstromanschlüsse (CEE) im Haus und im Garten vorhanden
- Außendusche mit Warmwasserschluss
- Wasseranschluss in der Garage
- Energiebedarf 92,8 kWh(m²*a), Energieeffizienzklasse C, Öl

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Nur 5 Minuten Autofahrt nach Coburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



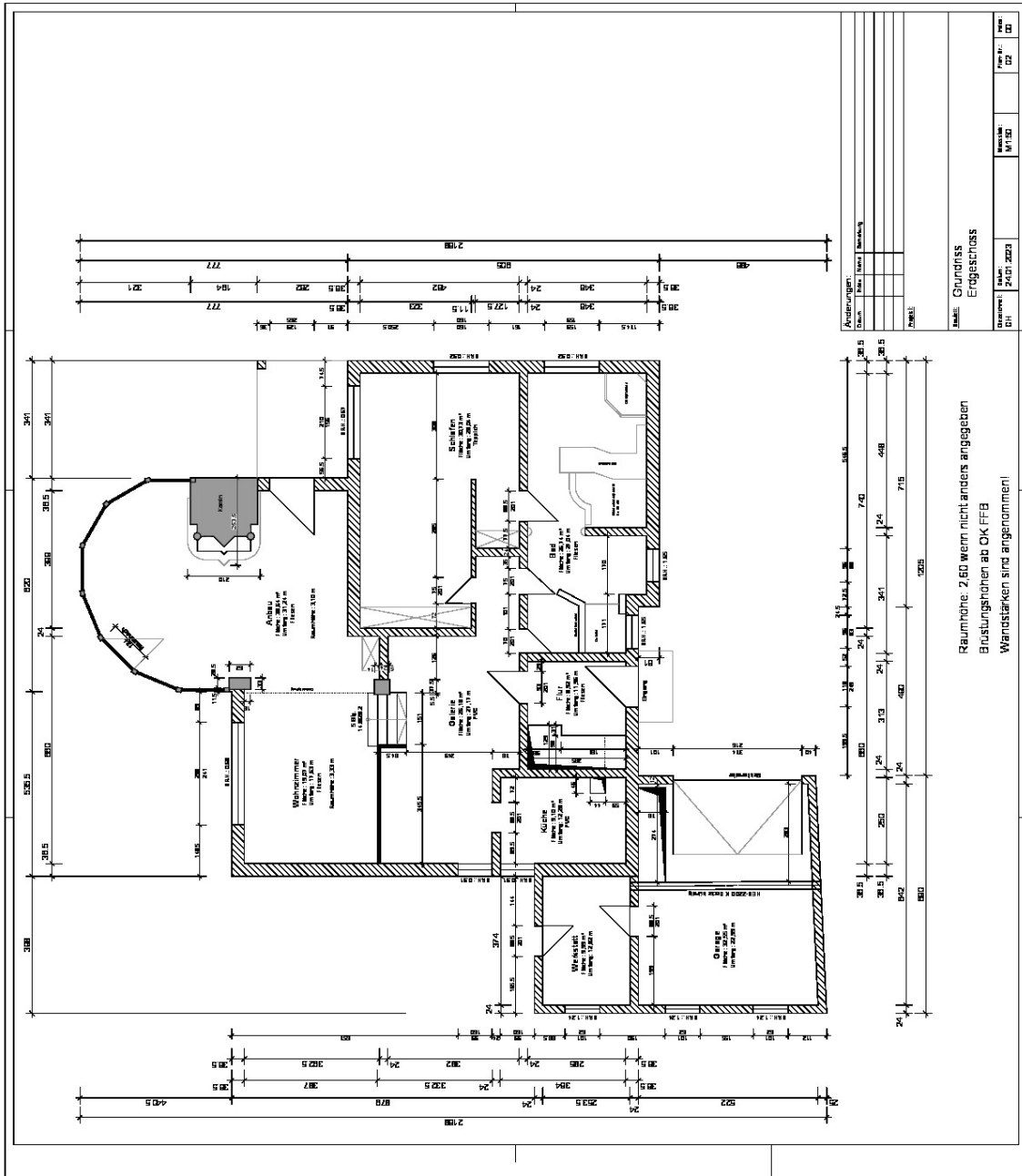
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2022-004131312

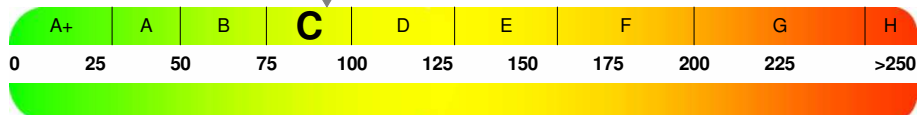
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,8 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

92,8 kWh/(m²·a)



102,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

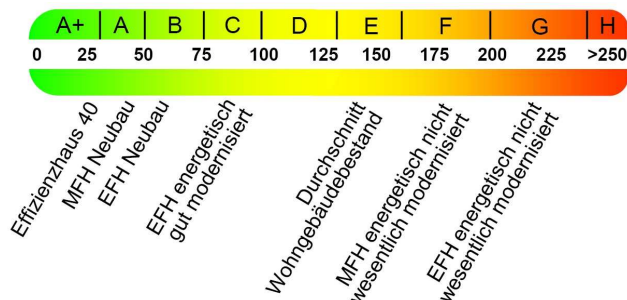
92,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Heizöl	1,10	134054	17982	116072	1,04

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