Exposé

Mehrfamilienhaus in Spangenberg-Pfieffe

Mehrgenerationenhaus in Spangenberg-Pfieffe

Objekt-Nr. OM-279170

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Ilse Wanzel
Telefon: 0561 3149431

34286 Spangenberg-Pfieffe
Hessen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.700,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	400,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

K u r z b e s c h r e i b u n g

• Heizungsanlage mit Brennwerttechnik von Vaillant / Mai 2022

• größtenteils erneuerte Heizkörper

• erneuerte Hauselektrik mit Sicherungsschränken, Leitungen und Starkstromanschluss

• erneuerte Wasserzuleitung zum Haus, neuer Kanalanschluss

• erneuerte Velux Dachfenster mit Außenrollläden zur Wärmedammung

• erneuete Kunststofffenster, doppeltverglast und vorgehängte mechanische Außenrollläden

• gedämmter Dachboden komplett mit 40cm Dämmmaterial

• Sicherheitshaustür mit entsprechender Dämmung und Dichtung

• geteerte Zufahrt und 5 Außenstellplätze

• erneuerter Bürgersteig im Rahmen der Straßensanierung

• Investitionsaufstellung mit Handwerkerrechnungen auf Anfrage

• Wiederbeschaffungswert lt. Hausbewertung durch die Versicherung iHv. EUR 1.1 Mio.

• Baujahr 1962

• 3 seperate Etagenwohnungen mit insgesamt über 400m² Wohnfläche

• 3 modernisierte Bäder

• 2x 4 ZKB inkl. 1 Einzelzimmer mit jeweils 152m² + ca. 12m² Südbalkon

• 1x 2 ZKB Dachgeschoss-Wohnung mit 96m² + 2 separae Abstellräume

• Kellergeschoss mit 7 Räumen und 2 abgeschlossenen Garagenplätzen

• 5 PKW Stellplätze direkt am Haus

Ausstattung

W a r u m s o l l t e n S i e d i e s e s H a u s k a u f e n ?

Viel günstiger können Sie die nächsten zwanzig Jahre nicht wohnen.

Wohnraum wird immer rarer, es gibt kaum noch Neubauten, Nachfrage steigt, Nebenkosten steigen ebenfalls weiter.

• Heute übersteigen Miete und Nebenkosten vielfach 50% des Einkommens in stadtnahen Wohnungen. Was glauben Sie wie sich das in 20 Jahren weiter entwickelt?

• Dieses Haus ist in der Größe und mit dieser Substanz selten und hat Bestandsschutz.

• Das gesamte Dach ist in gutem Zustand, eine Seite komplett mit Südausrichtung. Ideal für Photovoltaik oder Solarthermie. Machen Sie sich unabhängig und selbst die breiten Balkongeländer sind dafür geeignet.

• Neubauten sind kaum kalkulier- und bezahlbar, viele Projekte sind abgesagt, fragen Sie bei Architekten nach.

• Dieses Haus hat extrem niedrige Verbrauchswerte. Das kann anhand der Unterlagen belegt werden.

• Ideal auch für Selbstständige, wie Handwerker, Dienstleister und Freiberufler, körpernahe Dienstleister oder Ärzte.

• Ideal für häusliche aktuelle oder zukünftige Pflegesituationen.

• Ideal für familiäre Kinderbetreuung durch Eltern oder Großeltern.

• Ideal für Teilvermietung zur Senkung der Kosten.

• Ideal für Nutzung zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Unbelasteter Mutterboden und gutes Wasser sind vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Fußboden:
Laminat, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Hier bekommen Sie Details im Exposeé: immo.klockesmart.com

Lage

Ideale Lage auf dem Land, unverbaubarer Weitblick

Grundstück ca. 1.700m² - direkt am Bachlauf der Pfieffe

5km von Spangenberg, 9km von Melsungen, 45km von Kassel entfernt

Südbalkone, Werkstatt- und Wirtschaftsgebäude separat, Platz zum Spielen, Obst- und Gemüseanbau möglich

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Anhänge

1. Exposeé

Mehrgenerationenhaus in 34286 Pfieffe

Telefon
+49 05 61 - 31 49 431

E-Mail
ilse-wanzel@t-online.de

Webseite
immo.klockesmart.com

Kurzbeschreibung

- Baujahr 1962
- 3 seperate Etagenwohnungen mit insgesamt über 400m² Wohnfläche
- 3 modernisierte Bäder
- 2x 4 ZKB inkl. 1 Einzelzimmer mit jeweils 152m² + ca. 12m² Südbalkon
- 1x 2 ZKB Dachgeschoss-Wohnung mit 96m² + 2 separae Abstellräume
- Kellergeschoss mit 7 Räumen und 2 abgeschlossenen Garagenplätzen
- 5 PKW Stellplätze direkt am Haus
- Grundstück ca. 1.700m² - direkt am Bachlauf der Pfieffe
- 5km von Spangenberg, 9km von Melsungen, 45km von Kassel entfernt

Verhandlungsbasis € 440.000,-

Notarauswahl und Notargebühren übernimmt die Verkäuferin

Größere Investitionen in den letzten 20 Jahren

- Heizungsanlage mit Brennwerttechnik von Vaillant / Mai 2022
- größtenteils erneuerte Heizkörper
- erneuerte Hauselektrik mit Sicherungsschränken, Leitungen und Starkstromanschluss
- neue Wasserzuleitung zum Haus, neuer Kanalanschluss
- neue Velux Dachfenster mit Außenrollläden zur Wärmedammung
- neue Kunststofffenster, doppeltverglast und vorgehängte mechanische Außenrollläden
- gedämmter Dachboden komplett mit 40cm Dämmmaterial
- Sicherheitshaustür mit entsprechender Dämmung und Dichtung
- geteerte Zufahrt und 5 Außenstellplätze
- erneuerter Bürgersteig im Rahmen der Straßensanierung
- Investitionsaufstellung mit Handwerkerrechnungen auf Anfrage
- Wiederbeschaffungswert lt. Hausbewertung durch die Versicherung iHv. € 1.1 Mio.

Mehrgenerationenhaus in 34286 Pfieffe

Warum sollten Sie dieses Haus kaufen?

Viel günstiger können Sie die nächsten zwanzig Jahre nicht wohnen.

- Wohnraum wird immer rarer, es gibt kaum noch Neubauten, Nachfrage steigt, Nebenkosten steigen ebenfalls weiter.
- Heute übersteigen Miete und Nebenkosten vielfach 50% des Einkommens in stadtnahen Wohnungen. Was glauben Sie wie sich das in 20 Jahren weiter entwickelt?
- Dieses Haus ist in der Größe und mit dieser Substanz selten und hat Bestandsschutz.
- Das gesamte Dach ist in gutem Zustand, eine Seite komplett mit Südausrichtung. Ideal für Photovoltaik oder Solarthermie. Machen Sie sich unabhängig und selbst die breiten Balkongeländer sind dafür geeignet.
- Neubauten sind kaum kalkulier- und bezahlbar, viele Projekte sind abgesagt, fragen Sie bei Architekten nach.
- Dieses Haus hat extrem niedrige Verbrauchswerte. Das kann anhand der Unterlagen belegt werden.
- Ideal auch für Selbstständige, wie Handwerker, Dienstleister und Freiberufler, körpernahe Dienstleister oder Ärzte.
- Ideal für häusliche aktuelle oder zukünftige Pflegesituationen.
- Ideal für familiäre Kinderbetreuung durch Eltern oder Großeltern.
- Ideal für Teilvermietung zur Senkung der Kosten.
- Ideal für Nutzung zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Unbelasteter Mutterboden und gutes Wasser sind vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Mehrgenerationenhaus in 34286 Pfieffe

Technik

- Brennwerttechnik mit 10.000 Liter Heizöltank
- gemessener Jahresverbrauch im Schnitt ca. 5.000 Liter für 3 Etagen
- Außenwände mit 25cm Bimsstein
- separate Messtechnik für Strom, Wasser und Wärmeverbrauch auf jeder Etage
- separate TV-Satelitenanlage für jede Etage
- Deckenhöhe von 2.70m in 1. und 2. Etage
- Dachgeschoss mit Schrägen und 2.20m Deckenhöhe

Besonderheiten für die Nutzung

- freistehendes Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück mit Möglichkeiten zur Nutzung als Werkstatt, Abstellräume und Spielzimmer
- Nutzung des großen Gartenbereiches für den eigenen Anbau von Obst und Gemüse
- Obstbäume sind vorhanden
- Nutzung auch zum Aufstellen von Gewächshäusern

Besonderheiten zur Lage

- Entfernungen: 5km von Spangenberg, 9km von Melsungen, 15km von Hess. Lichtenau, 45km von Kassel
- Stadtteil der Stadt Spangenberg, mit lebendiger Dorfgemeinschaft, zB. „Die Pfieffer Latschen“ e.V.
- Sportverein (TSV Jahn 08 Pfieffe e. V.), Feuerwehr, Kirchenchor, Schützenverein und Sozialverband im Dorf
- zentrale Lage zu führenden Arbeitgebern in der Region
- Versorgung für den täglichen Bedarf sowohl durch Hofläden als auch Supermärkte möglich
- Anschluss an den ÖPNV
- bestehendes Netzwerk von langjährigen Kontakten zu Handwerkern

Mehrgenerationenhaus in 34286 Pfieffe

Bilder

BRUNATA METRONA

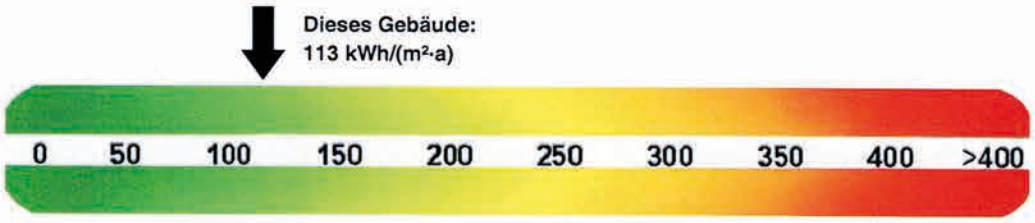
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 3410842)

Ausweis-Nr.: 57625

Energieverbrauchskennwert



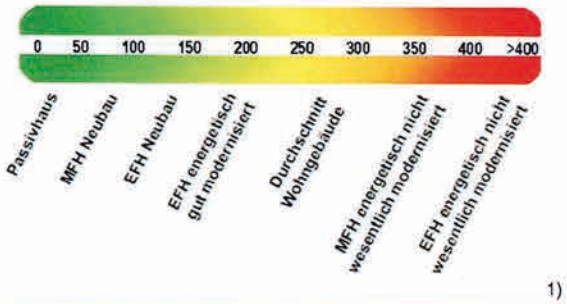
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum von	Zeitraum bis	Brennstoff-menge [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warm-wasser	Kennwert
Öl in Litern	01.11.2006	31.10.2007	40530	7295	1,23	85	15	100
Öl in Litern	01.11.2005	31.10.2006	56040	10087	1,05	101	21	122
Öl in Litern	01.11.2004	31.10.2005	53520	9633	1,05	96	20	116
							Durchschnitt	113

Vergleichswerte Endenergiebedarf



1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

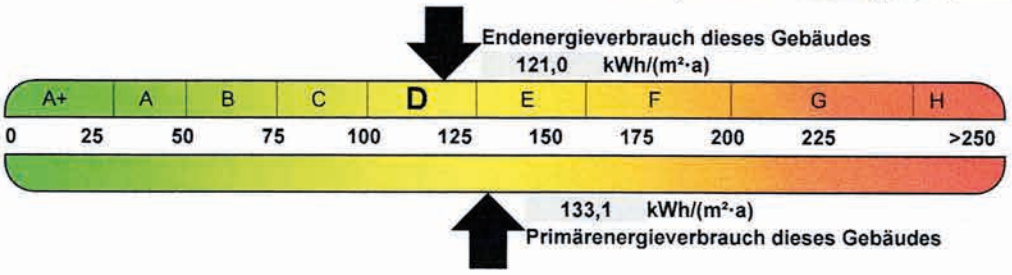
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** HE-2023-004778116 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 41,3 kg CO_2-Äquivalent/(m^2a)

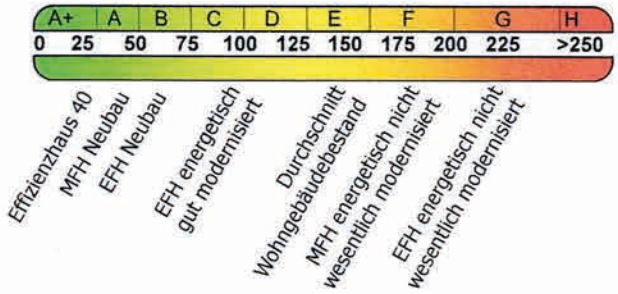


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **121 kWh/(m²·a)**
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.11.2019	31.10.2022	Heizöl	1,10	165.288	15.374	149.914	1,06

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).