

Exposé

Einfamilienhaus in Schwandorf

Charmantes Stadthaus in Hanglage mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-287181

Einfamilienhaus

Verkauf: **518.000 €**

Ansprechpartner:

Julia

Telefon: 0151 17452711

92421 Schwandorf

Bayern

Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	11,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Villa mit atemberaubendem Garten wurde 1958 erbaut und bietet mit einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² mitten im Stadtkern viele Möglichkeiten zum Traumhaus.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und über eine Dachbodentreppe erreichbar. Letzteres wurde bei der Wohn-/nutzfläche nicht einberechnet. Das Haus wurde zwischen 2010 und 2013 saniert und modernisiert. Die Fenster sowie das Dach sind in dieser Zeit erneuert worden. Hierbei wurden auch elektrische Rollläden an vielen Fenstern angebracht.

Vom sehr großzügigen Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie auf der einen Seite zur Küche mit wunderschönem Blick in den Garten, in dem häufiger Rehe ihre Morgenstunde verbringen. Auf der anderen Seite befindet sich der großzügige und durch die große Fensterfront lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich. Von hier aus bietet sich schon ein Blick auf die Stadt Schwandorf. Im Winter heizt der Pelletofen und ermöglicht so eine wohltuende Atmosphäre.

Im Obergeschoß sind neben dem großen Elternschlafzimmer noch zwei weitere Schlafzimmer vorhanden, welche als Kinderzimmer oder auch zum Beispiel als Büro und Lesezimmer eingerichtet werden können. Das Obergeschoss bietet zudem ein Badezimmer mit Badewanne und ein Gäste- respektive Kinder-WC. Ein Highlight des Obergeschosses ist sicherlich die breite Fensterfront im Schlafzimmer, von dessen aus sich ein wunderschöner Blick hinunter auf die Stadt bietet. Ein großes Plus ist hierbei der Zugang zum Balkon sowohl vom Schlafzimmer als auch von den beiden anderen (Schlaf-)Zimmern.

Ein ganz besonderes Highlight ist jedoch der wunderschöne Panoramagarten. Neben der Sonnenterrasse vor dem Eingangsbereich gibt es 3 unterschiedliche Hangebenen, umgeben von imposanten Granitmauern. Ein geschwungener Weg auf der unteren Ebene sowie ein Naturweg auf der obersten Ebene führt Sie in den tieferliegenden, ebenfalls uneinsehbaren Bereich mit Schuppen und möglicher Lounge. Egal auf welcher Ebene im Garten Sie sich befinden - Sie genießen dort Ihr eigenes Fleckchen Natur, in das Sie sich zu jeder Zeit zum Entspannen zurückziehen können.

Sonstiges

Das Grundstück ist nur über Treppenstufen erreichbar. Parkmöglichkeiten sind unten.

Lage

Die Immobilie befindet sich unmittelbarer sowie fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone von Schwandorf. Dennoch ist die sehr begehrte Lage am Weinberg ruhig und idyllisch. Das Haus ist umgeben von nahezu unberührter Natur und altem Baumbestand, somit nicht einsehbar, sodass Sie in den Genuss absoluter Privatsphäre kommen.

Schon neugierig? – dann vereinbaren Sie direkt einen Termin mit uns.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-004894608 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
133 kWh/(m²·a)

158 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf	ist-Wert kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudeluft H ₂	ist-Wert W/(m ² ·K)	Anforderungswert W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18569
			<input type="checkbox"/> Regelung nach § 21 GEG („Modulgebäudeverfahren“)
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 133 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um ... % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

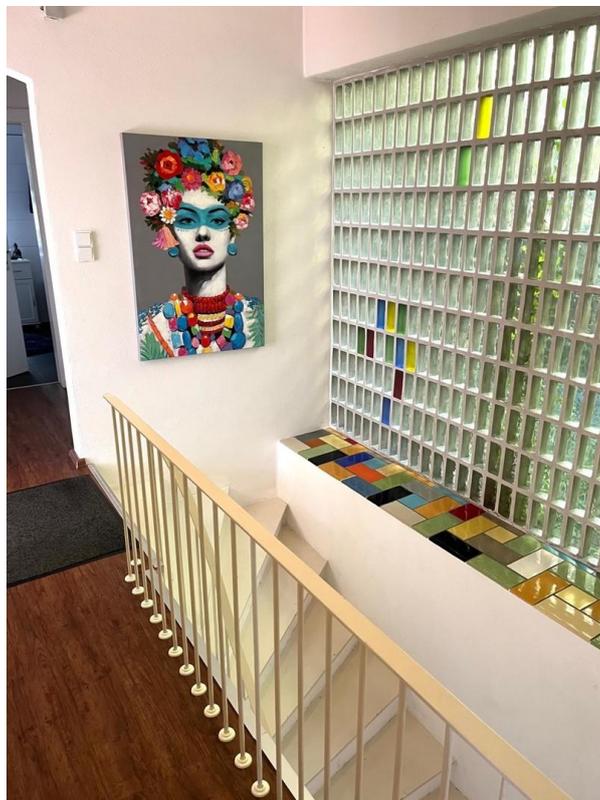
Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzklasse (EPC) gemäß EN 13659
 ENEC (Energy Performance Index)
 ENEC (Energy Performance Index) gemäß EN 15250
 Heizenergieeffizienz (Hf) gemäß EN 15250

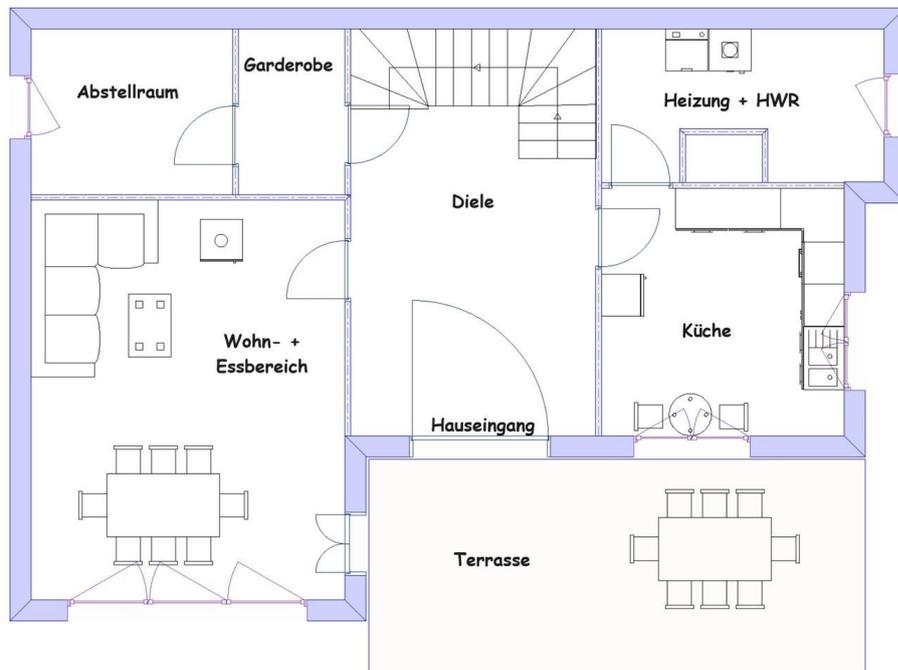
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben 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.

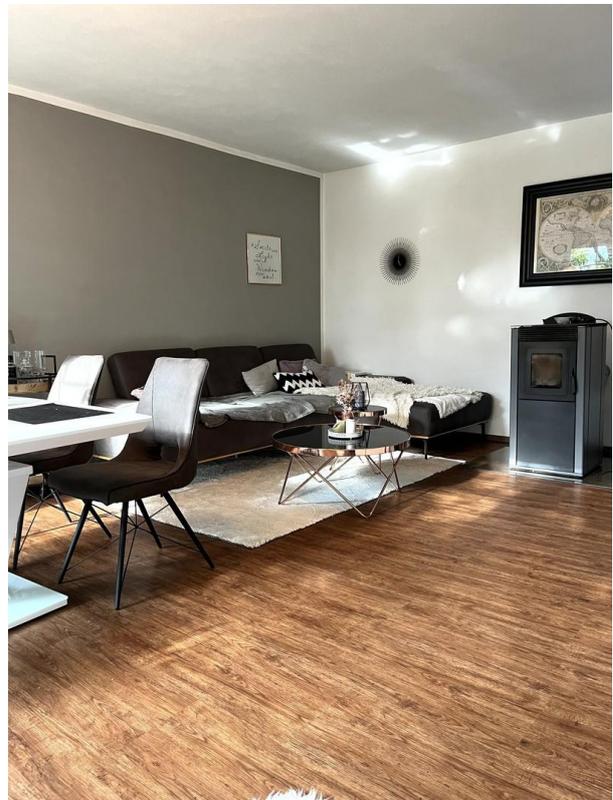
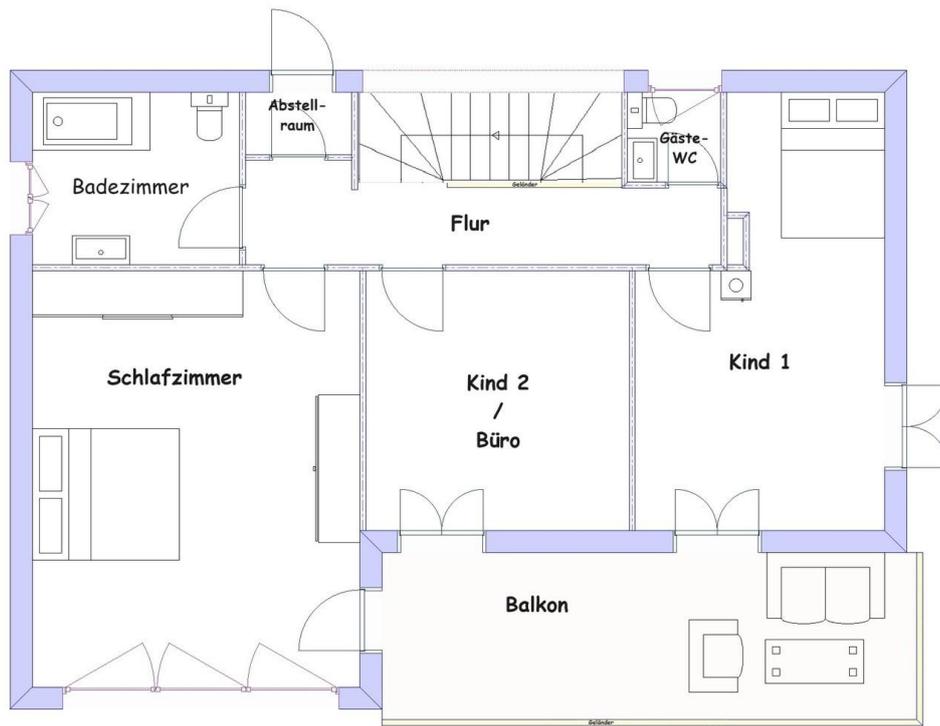
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Exposé - Galerie



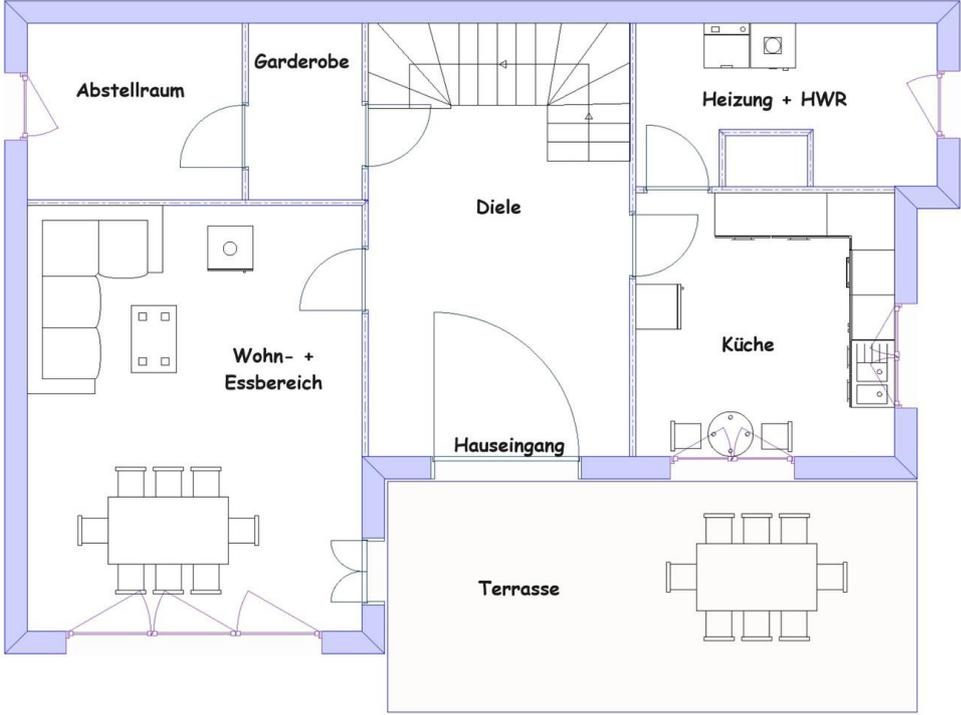
Exposé - Galerie



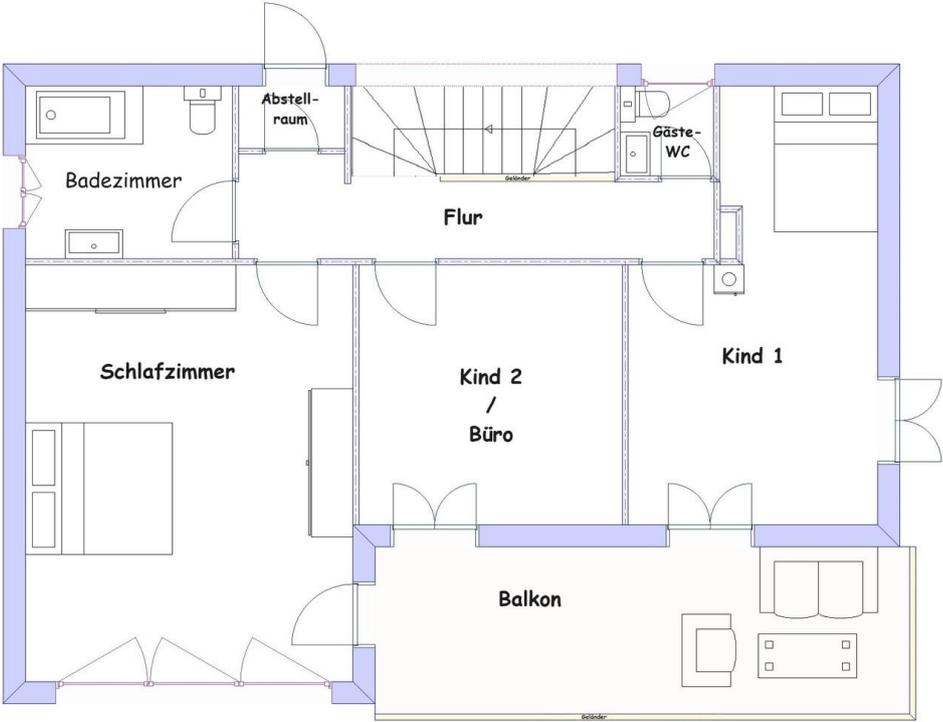
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



EG



OG