

Exposé

Zweifamilienhaus in Geiselwind

Schmuckstück! Zum Wohnen im Grünen und ein extra Gebäude fürs Hobby



Objekt-Nr. **OM-289320**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Heidi Zink
Telefon: 09556 608

Sonnenweg 4
96160 Geiselwind
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit ca. 177 qm Wohnfläche, große Garage für zwei Autos und Platz zum Einlagern von Holz sowie ein Stellplatz.

Das besondere Highlight ist ein beheizbares Nebengebäude in Holzbauweise mit ca. 56 qm Nutzfläche für Hobbyzwecke.

Grundstücksgröße: ca. 815 qm

Baujahr Haus: 1993

Baujahr Hobbywerkstatt: 2005

Über den einladenden und gemütlichen Innenhof gelangt man zum Eingangsbereich des Wohnhauses.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer mit Esszimmer sowie Küche und Speisekammer, Tageslichtbad mit Badewanne sowie zwei Zimmer, als Schlafzimmer und Kinderzimmer nutzbar. Alle Räume im Erdgeschoss sind zentral über die gemütliche Diele zu erreichen.

Über das Treppenhaus gelangt man in eine abgeschlossene Wohnung im Obergeschoß bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Der Spitzboden im Dachgeschoß bietet viel Stauraum.

Im Keller befinden sich ein Gästezimmer mit Blick in den Garten, Dusche, WC, zwei Vorratsräume, eine Waschküche und zwei Räume für Heizung und Heizöllagerung.

An das Gebäude schließt sich der gepflegte naturnahe Garten an, er wird mit seinem Baum- und Strauchbestand bisher vorrangig als Obst-, Gemüse-, und Kräutergarten genutzt.

In der Nähe des Hauses gibt es einen neuen Spielplatz und die Möglichkeit an Veranstaltungen der sehr aktiven Dorfgemeinschaft im Gemeinschaftshaus teilzunehmen.

Zwei Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Apotheke und alle Geschäfte des täglichen Lebens finden Sie im Hauptort Geiselwind.

Der Freizeitwert in und um Geiselwind ist hoch: Hotel mit Saunalandschaft und Hallenbad zur öffentlichen Nutzung, Freizeit-Land Geiselwind, Klettergarten oder Wandern und Rad fahren im schönen Naturpark Steigerwald.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss an der A3 ist Geiselwind.

Damit sind die größeren Städte Würzburg, Bamberg oder Erlangen mit dem Auto in gut 30 Minuten zu erreichen. Die Kreisstadt Kitzingen erreicht man in ca. 20 Minuten.

Übernahme der Immobilie kurzfristig nach Vereinbarung möglich.

Provisionsfrei! - Makleranfragen unerwünscht.

Bei Interesse melden Sie sich bitte über das Kontaktformular und geben dabei Ihren Namen, Anschrift und Telefonnummer an.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Ausstattung

- * Hochwertige Holzdecken in vielen Räumen
- * Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Kork
- * Einbauküche
- * gepflegte Holzfenster
- * Kachelofen

- * Ölheizung mit Heizkessel der Marke Buderus
- * Photovoltaikanlage und Solaranlage für Brauchwasser
- * Zisterne für Regenwasser zum Garten gießen und zur Klospülung in EG und Keller
- * Terrasse mit Sonnenschutz und überdachter Innenhof
- * Spitzboden in Haus und Garage

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Das Anwesen liegt in einer Stichstraße in Dürrnbuch, einem Ortsteil der 3 km entfernten Gemeinde Geiselwind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer - Esszimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Küche

EG Küche



EG: Bad

EG Tageslichtbad



OG: Wohnzimmer

OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie

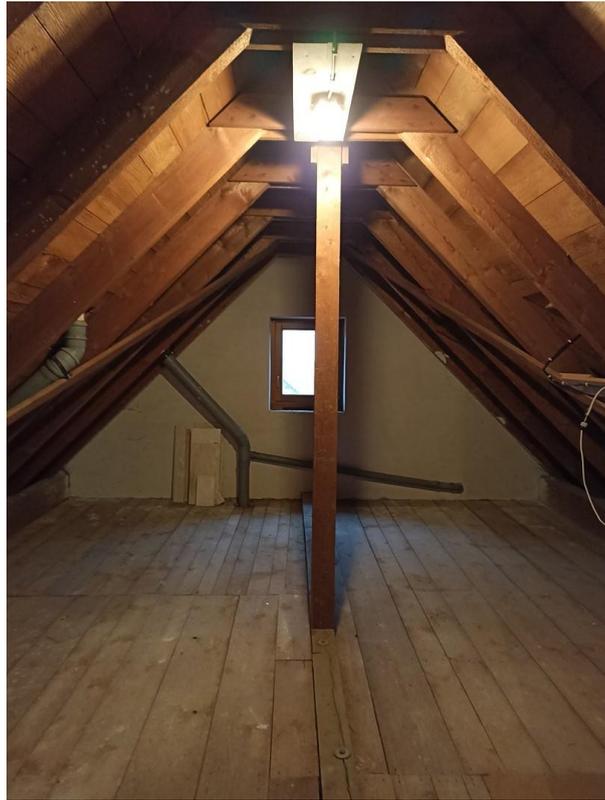


OG Schlafzimmer



OG Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Spitzboden Haus



Terrasse

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Exposé - Galerie



Nebengebäude



Nebengebäude Holzofen

Exposé - Galerie



Nebengebäude Innenansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2021-003886974 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
73,1 kWh/(m²·a)

↑

42 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **73.1 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.12.2018	30.11.2021		Heizöl	1,1	21.780	8.580	13.200	1
01.12.2018	30.11.2021		Holz	0,2	30.429	0	30.429	1

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

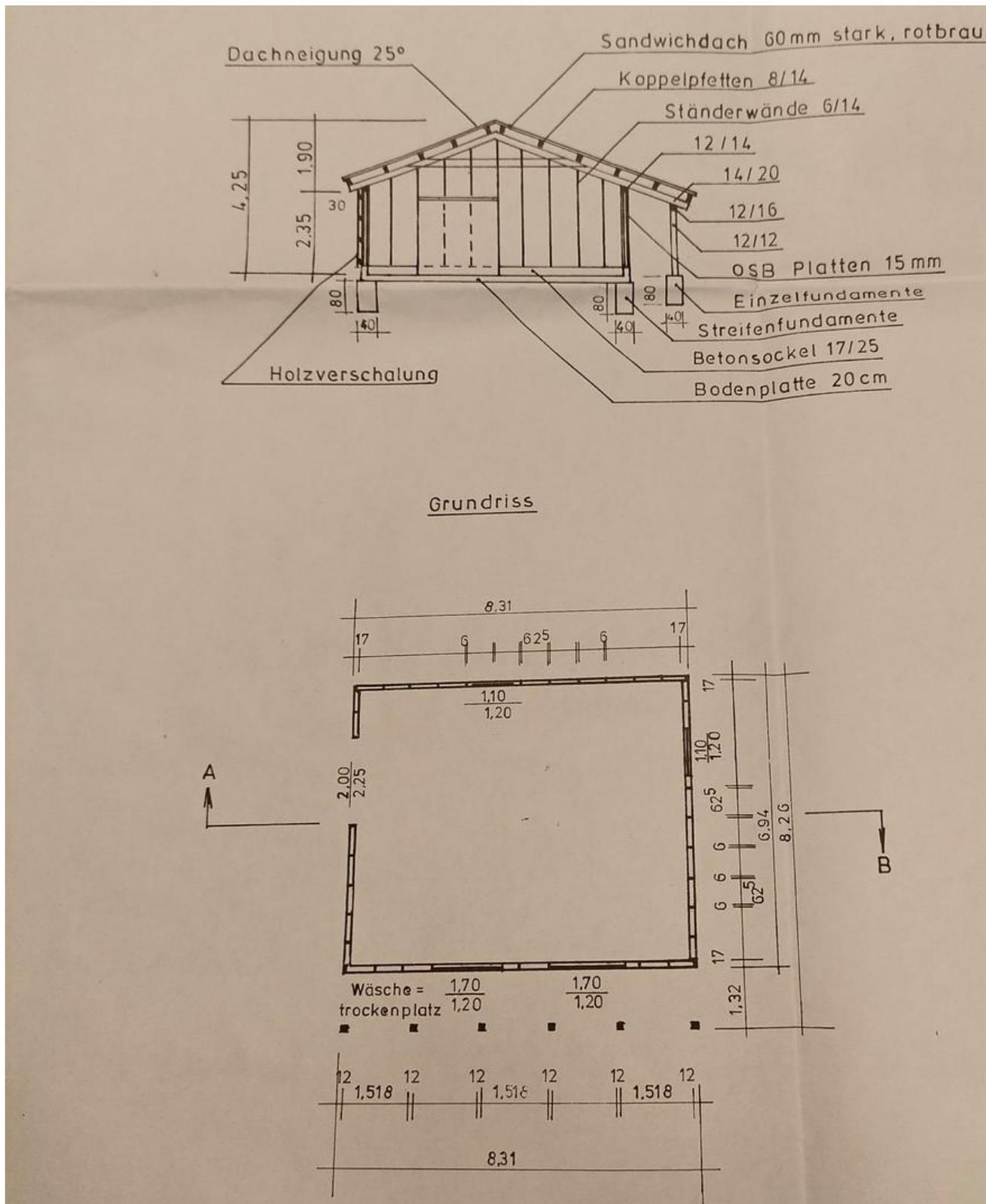
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein 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) 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.

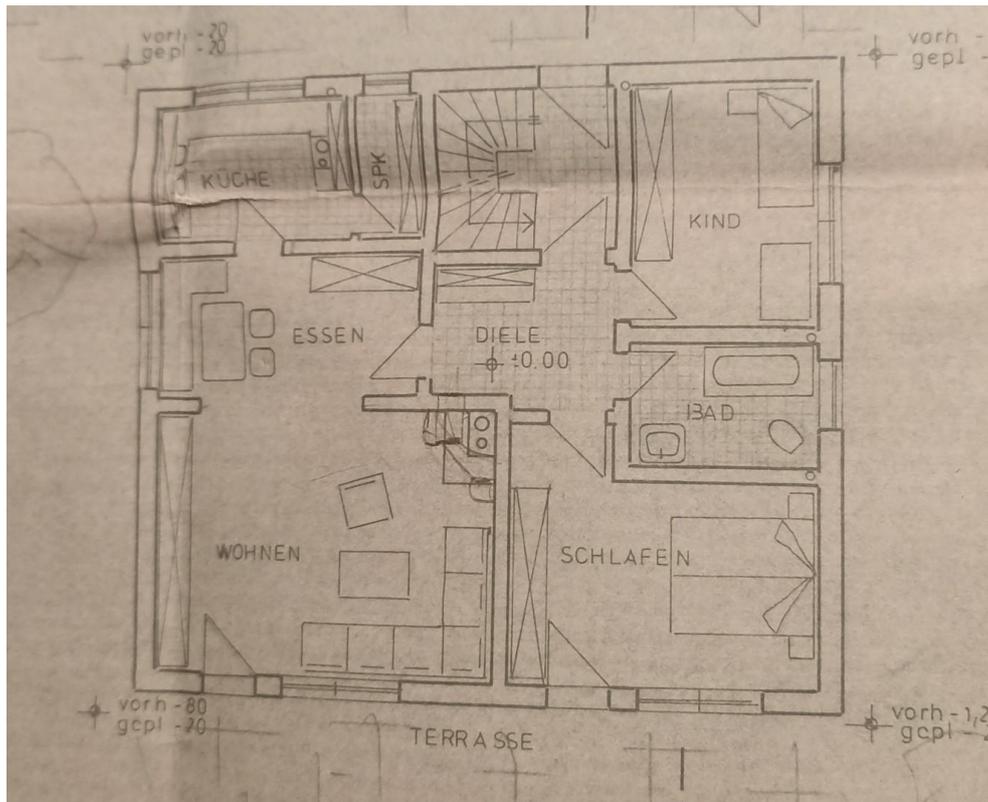
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kuhlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

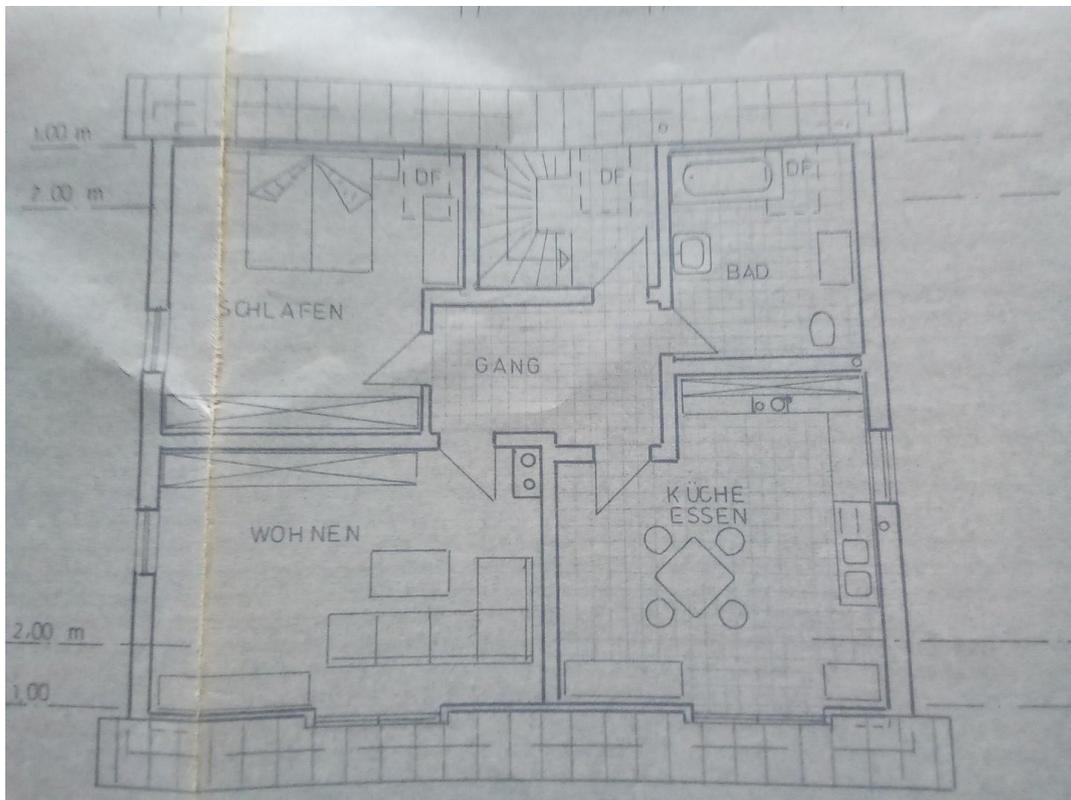


Nebengebäude

Exposé - Grundrisse



EG



OG