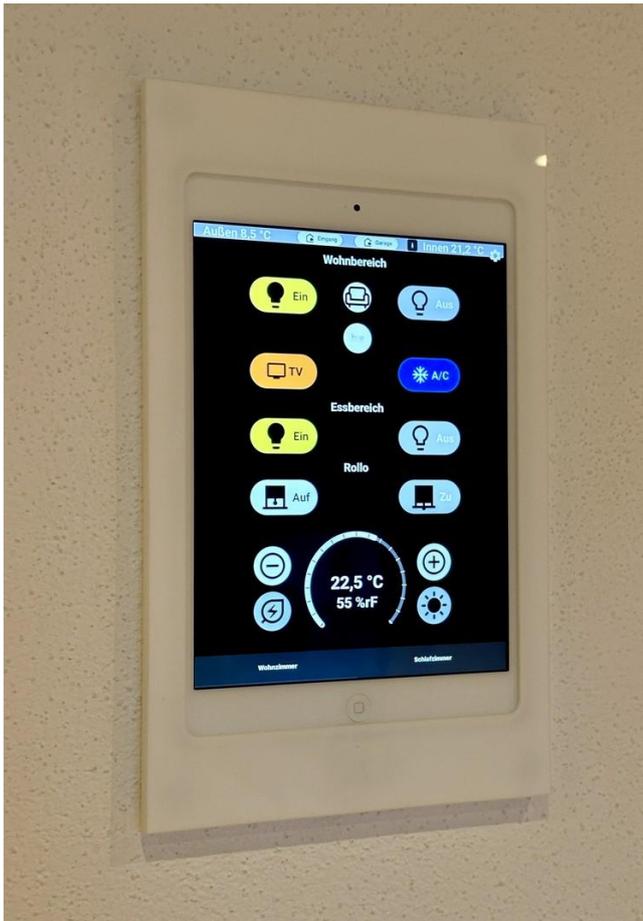


# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sonnefeld

### Smart Home Doppelhaushälfte, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-292500

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Thormann  
Mobil: 0175 4374095

96242 Sonnefeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	676,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne und größtenteils sanierte Doppelhaushälfte besticht durch eine smarte Innenausstattung.

Bei der Sanierung von 2020-2023 wurden sämtliche Beleuchtungen, Heizkörper, Türen, Fenster und einige Rollläden mit modernen Sensoren und Aktoren smart gemacht und zu einem großen Smart-Home-System mit Energie- und Klimamanagement zusammengeführt.

Die gesamte Elektrik des Hauses wurde in diesem Zuge erneuert und dezentralisiert. Es gibt ein zentrales iPad im Wohnzimmer zur Steuerung sowie eine umfangreiche webbasierte Visualisierung. Auch auf die physische Sicherheit wurde dabei Wert gelegt und in professionelle Videotechnik investiert. Natürlich können Sie Ihr neues Zuhause auch von unterwegs mit dem Smartphone, Tablet oder PC verschlüsselt bedienen und beobachten.

Das Haus verfügt sowohl über Erdgas- als auch Kabelanschluss.

Internet: DSL 250 Mbit/s und über Fernsehkabel sogar bis zu 1.000 Mbit/s

Zukünftig auch Glasfaser

Im Laufe der Jahre 2000-2010 wurde bereits die Fassade und sämtliche Fenster erneuert.

Das Objekt wurde im Jahre 2022 mit zwei moderne Split-Klimageräten im EG ausgestattet, welche im Sommer zum Kühlen und in der Übergangszeit zum kostengünstigen Heizen verwendet werden können. Der Strom dafür kommt oftmals gratis von einer kleinen PV-Anlage im Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem 25qm großen Wohn-Esszimmer die hochwertige Nobilia-Küche aus dem Jahr 2020 und das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Auch das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer befinden sich dort. Nach oben geht es über die Steintreppe im Treppenhaus. Hier befindet sich auf der linken Seite ein 2023 frisch renoviertes Home-Office im ehemaligen Kinderzimmer und daneben ein neu gestaltetes Schlafzimmer. Über den Flur gelangt man zu einem ebenso renovierten kleinen Badezimmer mit WC und Waschbecken sowie zu 3 weiteren Räume die noch individuell gestaltet werden können. Eines dieser Zimmer bekam vorsorglich die Anschlüsse für ein weiteres Bad und eines ist für eine Küche vorbereitet. Damit kann man die obere Etage auch zu einer eigenständigen Wohnung umfunktionieren. Der Stromanschluss ist dafür auch auftrennbar. Man kann diese Räume aber ebenso als weitere Zimmer (beispielsweise mit Ankleide) gebrauchen und das Haus als eine Einheit nutzen.

Das vollunterkellerte Haus wurde laut Energieausweis 1964 erbaut und wird über einen Erdgas-Brennwertkessel beheizt. Sämtliche Räume verfügen über Heizkörper mit Raumregelung. Die teilweise beheizbaren Kellerräume bieten praktischen Stauraum zur Aufbewahrung von Gegenständen und auch Platz für Ihr Hobby.

Mit einer innenliegenden Garage, einer Garage auf dem Nebengrundstück und einem zusätzlichen Außenstellplatz finden Sie immer einen Parkplatz. Auch gibt es am Haus zwei E-Ladepunkte für Ihre zukünftige Mobilität.

Der grün angelegte Garten lädt Sie zum Grillen und entspannen ein und dient als Spielplatz für Ihren Nachwuchs. Zusätzlich gibt es noch eine überdachte Terrasse (Pergola).

Im Angebot sind zwei Grundstücke enthalten. Das Hauptgrundstück, auf dem das Haus steht, misst 512 Quadratmeter, während das Nebengrundstück 164 Quadratmeter misst. Neben der bereits vorhandenen Garage gibt es auf dem Grundstück noch ein umfangreiches Potenzial für eine zusätzliche Garage, Stellplätze oder auch Beete, Büsche oder Bäume.

Das Objekt wird aktuell noch ohne Makler zum Verkauf angeboten!

Eine Vermietung, Mietkauf oder ähnliches wird ausgeschlossen.

## Ausstattung

Das Objekt wird inkl. der Möbel in Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer angeboten.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Energiebedarf: 122,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

**Lage**

Das Haus befindet sich unweit des Ortskerns von Sonnefeld im Landkreis Coburg.

Es gibt hier zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergärten, eine Schule, eine Apotheke, verschiedene Ärzte, zwei Spielplätze, einen Sportplatz, ein Freibad, zahlreiche Gastronomie und Friseure im Ort.

Vieles davon ist problemlos fußläufig erreichbar.

Der nahegelegene Wald lädt zum Verweilen und Spaziergehen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten-1



Garten-2

# Exposé - Galerie



Garten-3



Wohnzimmer-1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-2



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Büro OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2020-003167099
2

---

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 30,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
122,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
135,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 135,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 80,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>e</sub><sup>5</sup>**  
Ist-Wert 0,78 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

---

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

122,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

---

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>e</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

Erfüllbar (40) MFH, Mehrfamilienhaus  
Erfüllbar (40) EFH, Einfamilienhaus  
Erfüllbar (40) EFH, Einfamilienhaus

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV    <sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG    <sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holtgeroth Software, Energieberater 18599 3D 10.0.18

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstäblich und alle Angaben sind ca. Maße.

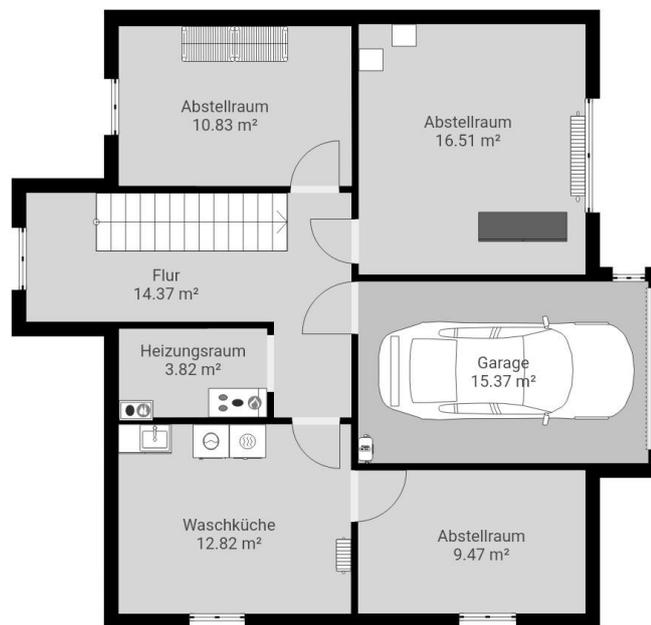
## Erdgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstäblich und alle Angaben sind ca. Maße.

## Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstäblich und alle Angaben sind ca. Maße.

## Kellergeschoss