

# Exposé

## Einfamilienhaus in Obervolkach

### energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-337424

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

97332 Obervolkach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	482,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Makler-Anfragen sind unerwünscht.

---

Zum Verkauf steht ein modern ausgestattetes, gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in Obervolkach. Das Gebäude aus dem Jahr 1997 ist solide gebaut: 50 cm starke Poroton-Außenwände, 25 cm Holzfaser-Aufdachdämmung und ein sichtbarer Dachstuhl aus gehobelten Balken. Die offene Holzbalkendecke im Erdgeschoss verstärkt den warmen, hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Raumangebot ist klar strukturiert und großzügig:

- EG: ca. 140 m<sup>2</sup> mit 1,5 Zimmern, Küche und Gäste-WC
- DG: 4 Zimmer, Bad und separates WC
- Einliegerwohnung: 42 m<sup>2</sup>, 2,5 Zimmer, Bad und Küche – ideal als eigenes Appartement, Ferienwohnung oder zur längeren Vermietung

Das 482 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt ruhig in einer familienfreundlichen 30er-Zone.

Technisch ist das Haus seinem Baujahr weit voraus:

Es gibt eine 15,745kWp Photovoltaikanlage als Volleinspeisung sowie eine 14,14 kWp Photovoltaikanlage mit 12,7 kWh Speicher für den Eigenverbrauch, diese senkt die Energiekosten spürbar.

Eine 11 kW Wallbox macht E-Mobilität unkompliziert.

Für Komfort sorgen Klimaanlagen in Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, eine zentrale Zehnder-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie neue Haustüren und Fenster (2024). Die Warmwasserbereitung läuft über vier effiziente elektrische Durchlauferhitzer – ebenfalls 2024 erneuert.

Licht wird über KNX gesteuert, die Rollos über Shelly-Module – moderne Haustechnik ohne Bastellösung, sauber umgesetzt.

Draußen wartet eine große L-förmige Terrasse mit überdachtem Bereich, perfekt für Sommerabende. Ein großzügiges Doppelcarport mit elektrischem Rolltor (2024) und Beleuchtung bietet Platz für Fahrzeuge. Eine angrenzende Holzlege schafft zusätzlichen Stauraum.

Kurz gesagt: ein gepflegtes, technisch stark ausgestattetes Haus in ruhiger Lage – sofort bezugsbereit und ohne Modernisierungsstau.

Anfragen bitte mit Handynummer zur direkten Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

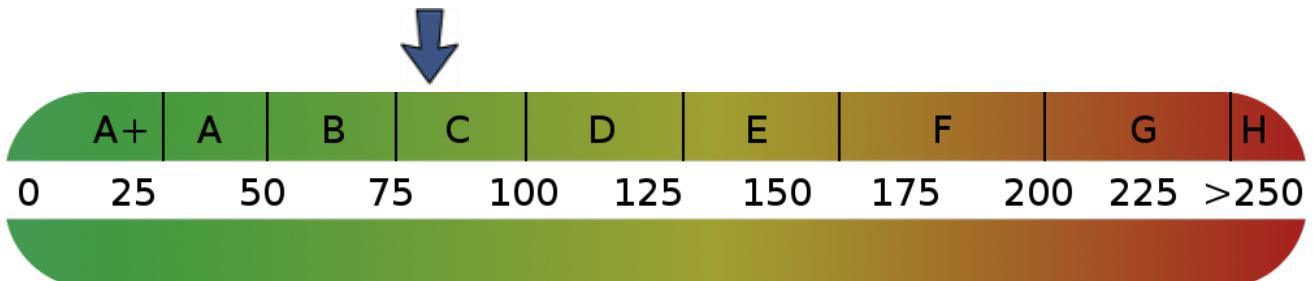
## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



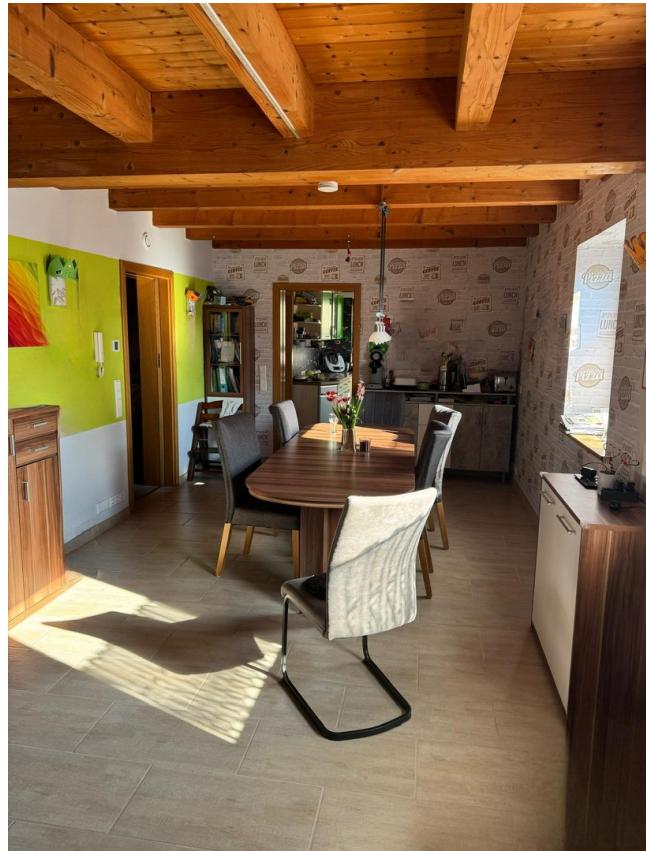
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



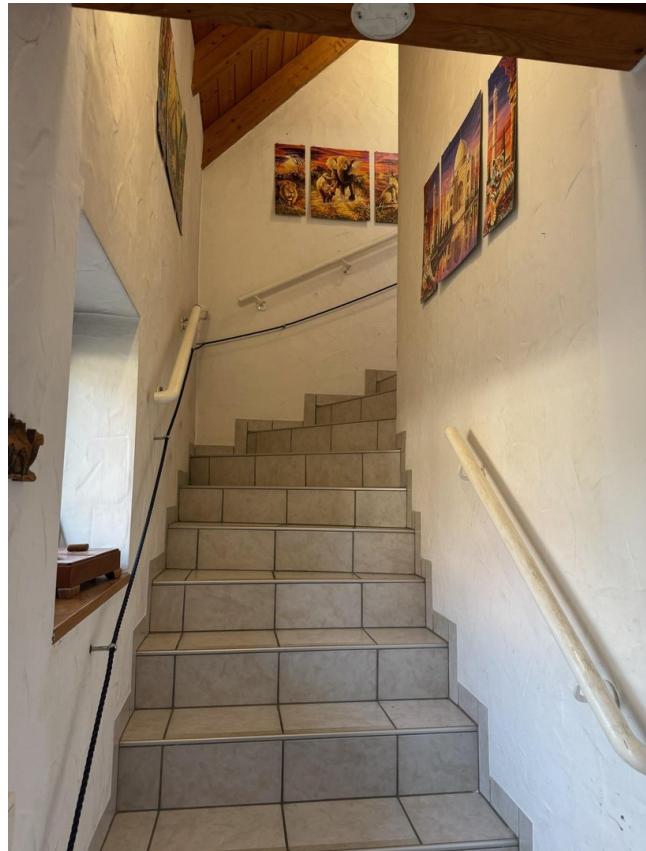
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



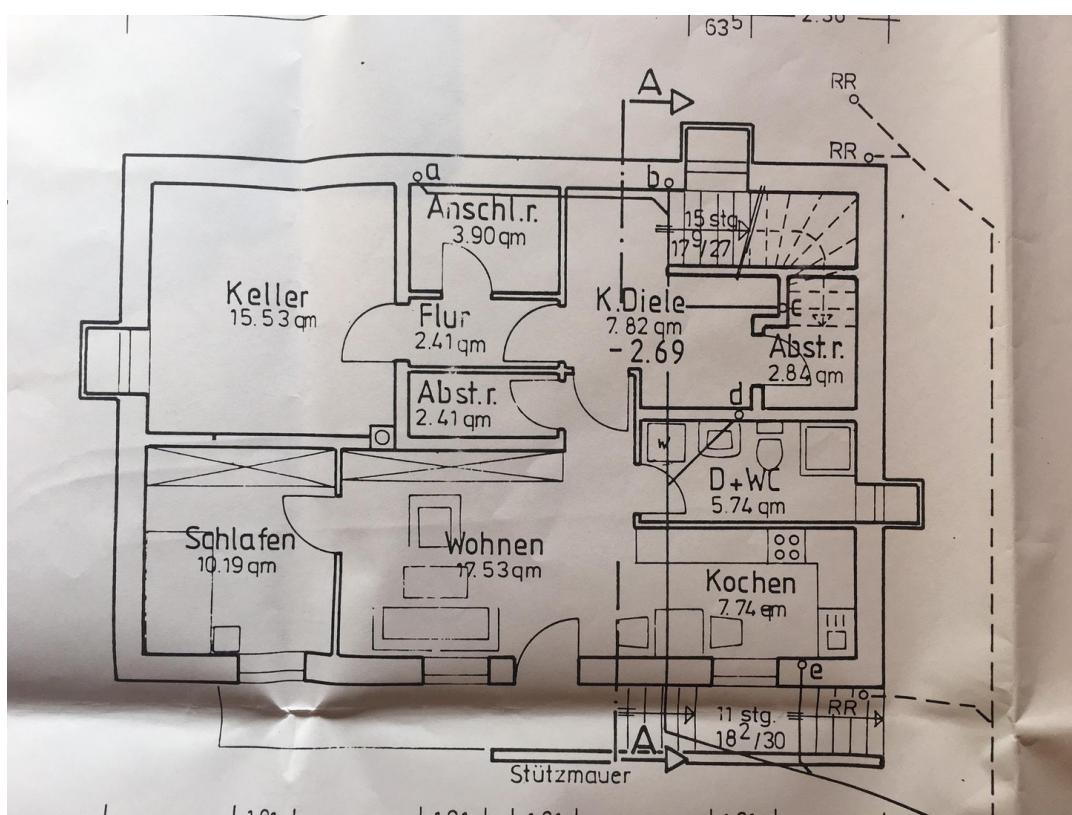
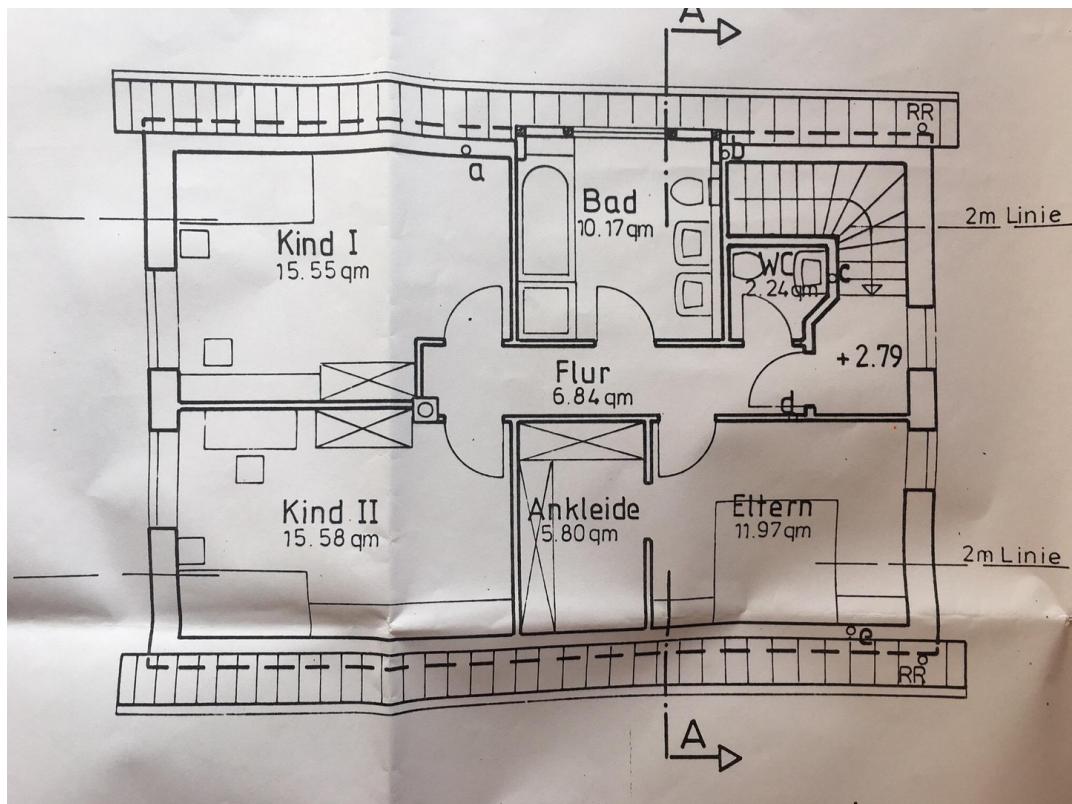
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

