

Exposé

Einfamilienhaus in Oberaula

Einfamilienhaus Südhanglage Oberaula



Objekt-Nr. OM-362469

Einfamilienhaus

Verkauf: **215.500 €**

36280 Oberaula
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	817,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus (Hanglage) mit UG, EG und DG. Im UG ist eine - vermietete - Einliegerwohnung (2 ZKB F = 48 m²) sowie Kellerräume, Waschküche und Heizungskeller. Im EG (vermietet) 5 ZKB (F = 95 m²) mit Gästetoilette und im DG (F ~24 m² - Kniestock) ein ausgebauter Wohnraum. Die UG und EG-Wohnungen haben eine komplett getrennte Versorgungsstruktur.

Wohnfläche ca. 167 m²

Ausstattung

siehe Exposé

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

siehe Exposé

Lage

Gemeinde Oberaula - Kerngemeinde - Südhangler. Wohngebiet. Grundstück 817 m²

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Bild 5



Straßenseite

Exposé - Galerie

Bild 1



Bild 2

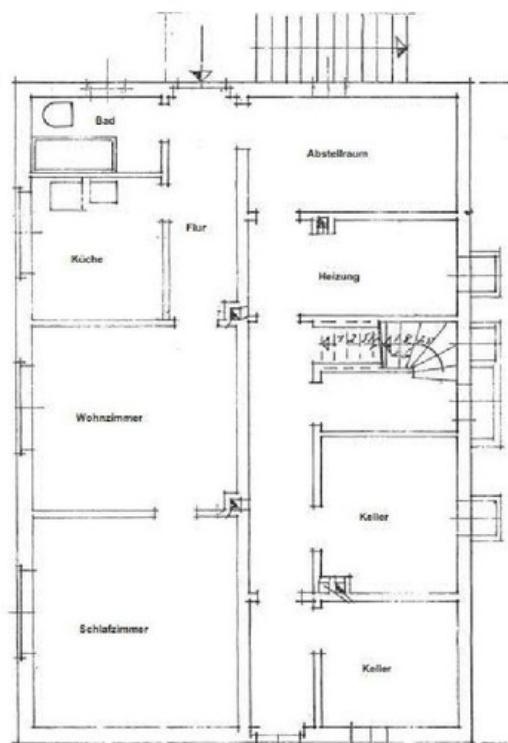


Straßenseite und Ostseite

Exposé - Grundrisse

Grundrisskizze in Oberaula

Untergeschoss

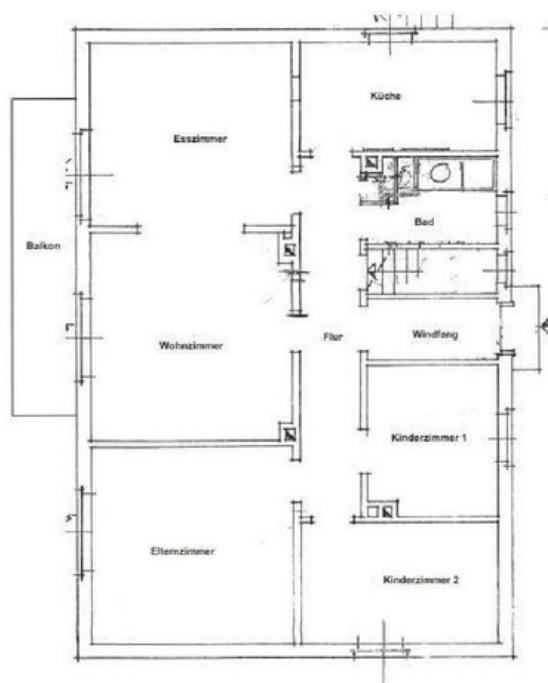


Grundriss Einliegeretage

Exposé - Grundrisse

Grundrisskizze in Oberaula

Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Anhänge

1. Objektbeschreibung

viii. Beschreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus



Art: Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und teilweise ausgebautem Dachboden.

Geschosse, Nutzung: UG: (Nordseite) Kellerräume, Heizraum, Öllagerraum;
(Südseite) Wohnräume der Einliegerwohnung
EG: Wohnräume
DG: Raum (beheizbar), unausgebauter Speicher;

Alter: Baujahr 1965

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Außendämmung Westgiebel (1998); Fassade: Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dämmung der oberen Geschossdecke (1980er) und Dachschrägen (Restausbau in 2024); Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung, teils Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (1987, 2018); Kunststoff-Rollläden, Nicht-Wohnräume im UG: Metallkellerfenster, Dachspeicher: Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Haupteingangstür (EG): Holztür mit Glasausschnitt; Haustür (Wohnung UG): Kunststofftür mit Glasausschnitt; Nebeneingang (UG): Einfache Holztür mit Glasausschnitt; Balkontür: Kunststofftür (1987) mit Zweifachverglasung
Innenwände:	Massiv- und Leichtbauwände; Wandflächen: tapeziert, Kellerräume : Putz mit Anstrich
Innentüren:	Innentüren mit Furnieroberfläche; Holztüren mit Anstrich, teils mit Glasausschnitten, Nicht-Wohnräume im UG: Holzbrettertür, FH-Tür
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken; Deckenansichten: tapeziert, Verkleidung mit Kunststoff-Deckenplatten und Paneelen, Nicht-Wohnräume im UG: Anstrich
Treppen:	zum UG: massive Betontreppe mit Anstrich, Metallhandlauf zum DG: Metallstiege
Bodenbeläge:	Textil- und Kunststoff-Beläge, Laminatböden, Fertigparkett, Fliesen; Nicht-Wohnräume im UG: Beton, teilweise mit Anstrich
Sanitäreinrichtungen:	UG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Plattenheizkörper, Wärmeerzeugung über Kessel (1988) mit Ölbrenner, nebenstehender Warmwasserspeicher (200 l); Öltankanlage (4.000 l. Sicherheitstanks, 1988)

Energetische Eigenschaften: Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Außendämmung Westgiebel (1988), Heizung (1988), teilweise Fenster (1987, 2018) und 2/3 Dachdämmung (2024). Ein Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert von 183,5 kWh/(m² x Jahr) vom 22.07.2022 liegt vor.

Barrierefreiheit: keine barrierefreien Zugänge zum Gebäude; Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm und teilweise nicht

schwellenfrei, nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen

Sonstige technische Ausstattung: Markise

Besondere Bauteile: Außentreppen, Balkon, Vordächer

Besondere Einrichtungen: --

sonstiges: --

Baulicher Zustand:

Modernisierung: in verschiedenen Bereichen:

- Sanitärausstattungen (1980er)
- Heizkessel (1988)
- teilweise Fenster (1987, 2018)
- teilweise Dachdämmung (2024)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Feuchte-/Putzschäden Kellerwände
- Schäden an Balkonfliesen, Feuchteschäden am Fliesenbett
- Anstrich der Holzfenster
- Ausbesserung Stützwände Kellereingänge

Garage



Art:

Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um eine unterkellerte Garage, die einseitig an die Garage des Nachbargrundstücks angebaut ist.

Geschosse, Nutzung:

UG: Lagerraum, gartenseitig zugänglich

EG: Garagennutzung

Alter: (siehe 3.2.1.)

Baujahr: 1966 gemäß Baugenehmigung

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Außenwände:

Mauerwerk;
Fassade: Putz mit Anstrich, Sockel: Riemchen

Dach:

Flachdach, Stahlbeton, Eindeckung mit Kies; Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus Kunststoff

Fenster:

Holzfenster mit Einfachverglasung (EG)

Außentüren/-tore:

Metallschwinger (EG);
einfache Holztür mit Glasausschnitt (UG)

Innenwände:

Wandflächen: Putz mit Anstrich

Decken:

Massivdecke;
Deckenansichten: Anstrich

Bodenbeläge:

Betonfußboden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Feuchte-/Putzschäden Innenwände
- Fensteranstrich und Austausch der Fensterscheibe

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten, Beton
Stützmauern:	östlich des Wohnhauses, zwischen Keller- und Gartenzugang sowie westlich des Wohnhauses, zwischen Zugang zu Einliegerwohnung und Garage
Einfriedungen/Tore:	Hecke, Maschendrahtzaun
Besondere Gartenanlagen:	----
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

ix. Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Baulast

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Im Baulistenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht berührt.

Bodenordnung/Flurbereinigung/Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet