

Exposé

Einfamilienhaus in Gunzendorf

Geräumiges Einfamilienhaus mit schönem Naturgarten und Einzelgarage



Objekt-Nr. **OM-398718**

Einfamilienhaus

Verkauf: **577.000 €**

96155 Gunzendorf
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 1972 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 909,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 1 | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 199,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Nutzfläche | 106,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige massive Einfamilienhaus mit ca. 199 m² Wohnfläche und 6 Zimmern wurde 1972 erbaut und zuletzt 2005 umfassend saniert. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 909 m² in 96155 Gunzendorf.

Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss mit einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und einer geräumigen Diele mit Treppenhaus. Vom Erdgeschoss aus erreicht man die großzügige Terrasse vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer durch eine entsprechende Terrassentür nach aussen. Das Obergeschoß erreicht man über eine schöne Treppe die zentral die Geschosse miteinander verbindet.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, 3 weitere Zimmer und ein WC. Der Ausbau des Obergeschosses wurde 2005 teilweise in Ständerbauweise umgesetzt.

Ein ebenfalls vorhandener Keller (100m² - komplette Unterkellerung) mit separatem Eingang bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Ölheizung sorgt für wohlige Wärme. Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und bietet viel Platz für Familien.

Das Haus ist in einem guten Zustand und bietet Potenzial für eine weitere individuelle Gestaltung. Die Garage direkt neben dem Haus ist ein besonderes Plus.

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2005 umfassend entsprechend der Vorgaben für das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm saniert.

Dabei wurden folgende Umfänge erneuert bzw. eingebaut:

- Aufbringen eines 12cm starken WDVS Systems mit einer WLZ035
- Dämmung der gesamten Kellerdecke mit 6-8 cm Platten WLZ035
- Erneuerung der Kellereingangstür
- Erneuerung der kompletten Dacheindeckung inkl. Aufdopplung der Dachsparren um 4 cm um eine 20 cm starke Zwischensparrendämmung (WLZ035) einbringen zu können
- Erneuerung der kompletten Dachrinnen inkl. Verblechung des Kaminkopfes
- Kompletter Austausch der Fenster und Einbau von weißen Kunststofffenstern (Fa. Denzlein) mit Zweifachverglasung.
- Einbau eines Buderus Öl-Niedertemperaturkessels mit Kunststofftank (3000l) mit kompletter Verteilungstechnik, Rohrleitungen und Flächenheizkörpern im Haus.
- Komplette Erneuerung des Badezimmers im EG und des WC`s im OG inkl. der Rohrleitungen
- Der Ausbau des Obergeschoßes erfolgte 2005 in Ständerbauweise und zusätzlich wurden 5 Velux Dachfenster mit Verdunklungsrollo eingebaut.

Im Jahr 2014 wurde das alte Garagendach erneuert. Im Jahr 2018 erfolgte der Anschluss des Hauses an das Glasfasernetz „BürgerNet“ der Stadt Bamberg und im Jahr 2025 wurde die Waschbetoneingangstreppe durch eine moderne Natursteintreppe ersetzt. Ebenso wurde das Haus vom Malerfachbetrieb neu gestrichen.

Der Garten wurde individuell mit Beeten und kleineren Wegen gestaltet. Ein kleiner Teich mit angrenzender Sitzecke ist ebenfalls vorhanden und bietet viele Möglichkeiten für eine weitere individuelle Gestaltung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Gunzendorf, ein Ortsteil von 96155 Buttenheim, liegt in einer naturnahen Umgebung.

Das ruhige Wohngebiet in dem sich das Haus befindet ist etwas erhöht von der Ortsmitte und bietet eine sehr gute Aussichtslage und Nähe zu einem beliebten Ausflugsziel dem Senftenberger Felsenkeller.

Die gute Anbindung an umliegende Städte wie Bamberg und Erlangen ermöglicht eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind im nahegelegenen Buttenheim vorhanden. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Radtouren durch die fränkische Landschaft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 73,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



EG Wohnen 1

Exposé - Galerie



EG Wohnen 2



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie



EG Schlafen 2



EG Kind



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Bad 2

Exposé - Galerie



EG Diele Blick Treppe



EG Diele Blick Haustür



EG Diele Blick Küche

Exposé - Galerie



EG Diele Blick Schlafzimmer



Treppenhaus EG-Keller

Exposé - Galerie



Treppenhaus Blick Diele EG-OG



OG Flur Blick Süd

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 3



OG WC



Garage Innenansicht

Exposé - Galerie



Garten Blick Nord-Ost



Garten Blick Nord-West 1

Exposé - Galerie



Garten Blick Nord-West 2



Garten Blick Süd 1

Exposé - Galerie



Garten Blick Süd 2



Terrassenzugang Westseite

Exposé - Galerie



Garten Blick Süd Eingang



Garten Blick West Kellerabgang

Exposé - Galerie



Terrassenzugang Ostseite



Garten Blick zum Teich

Exposé - Galerie



Garten Panorama Nord



Garten Panorama Nord-West

Exposé - Galerie



Garten Panorama Süd



Garten Steinbeet

Exposé - Galerie



Garten Terrasse Nord-Ost



Garten Terrasse Nord-West

Exposé - Galerie



Haus Blick Ost Terrasse



Haus Blick Süd-West Terrasse

Exposé - Galerie



Haus Nordseite



Haus Panorama Ost Eingang

Exposé - Galerie



Haus Westseite



Keller Heizung 1

Exposé - Galerie



Keller Heizung 2



Keller unter Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Keller unter Schlafzimmer



Keller unter Schlafzimmer

Exposé - Galerie

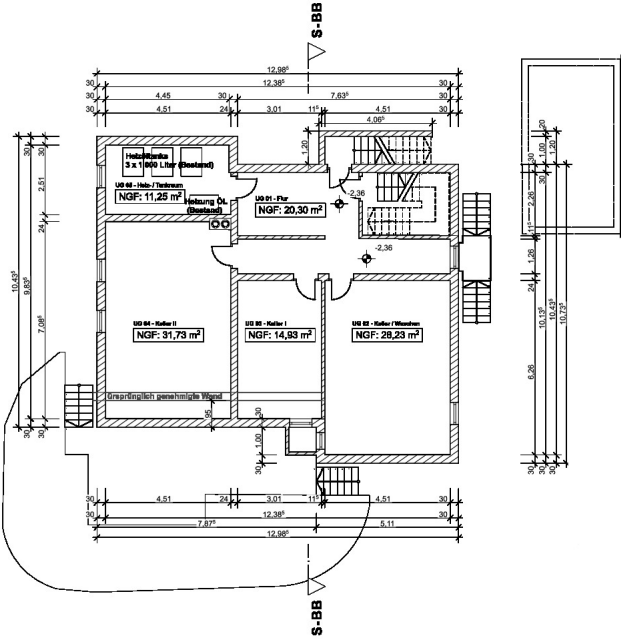


Keller unter Wohnzimmer



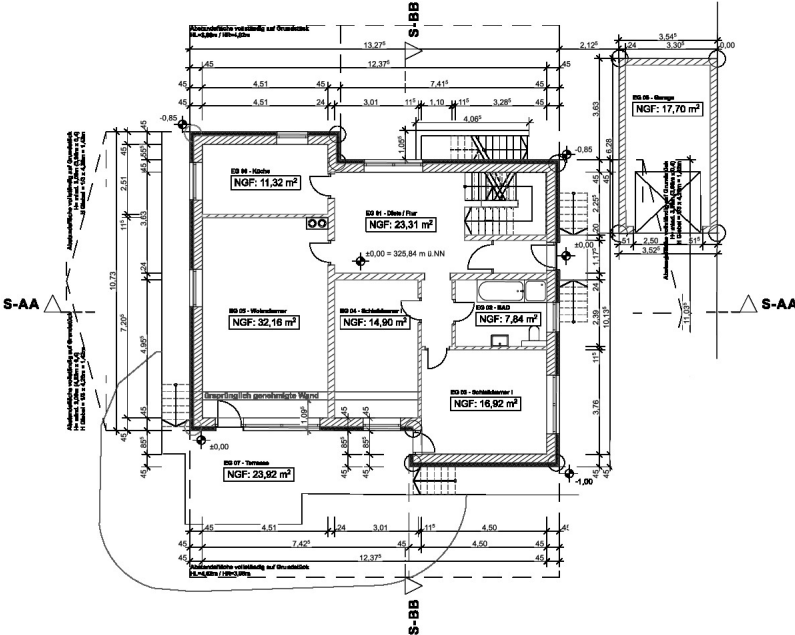
Übersicht Garten

Exposé - Grundrisse



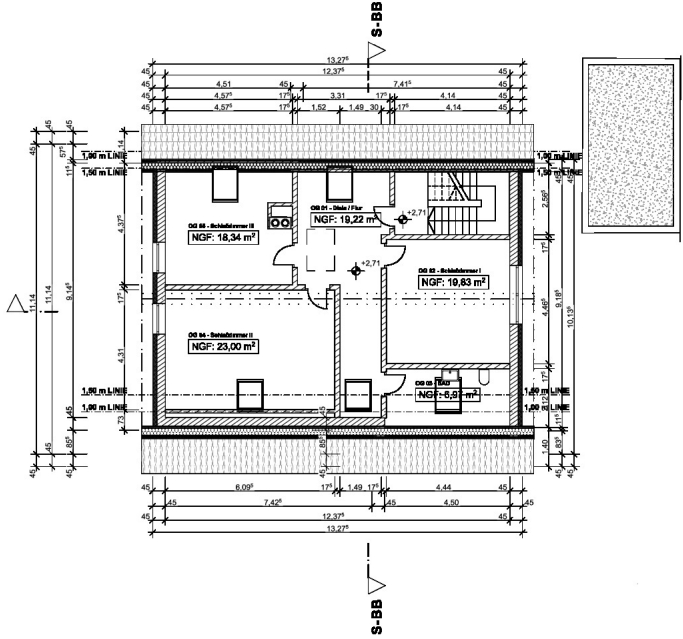
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauchsausweis Seite

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005538668

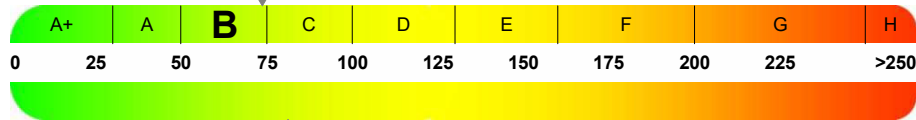
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

73,8 kWh/(m²·a)



81,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

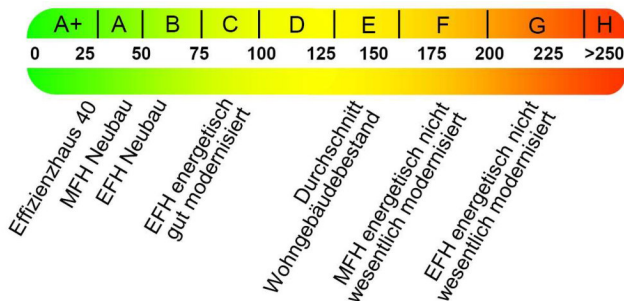
73,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär- energie- faktor- | Energie- verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 04.11.2020 | 18.10.2024 | Heizöl | 1,10 | 45118 | — | 45118 | 1,13 |
| 04.11.2020 | 18.10.2024 | Warmwasserzuschlag | 1,10 | 18990 | 18990 | — | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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_N) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus. MFH: Mehrfamilienhaus