

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldershof

### Liebevoll saniertes Einfamilienhaus in 95679 Waldershof



Objekt-Nr. OM-409495

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Büttner

95679 Waldershof  
Bayern  
Deutschland

|                   |                   |              |               |
|-------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Baujahr           | 1947              | Zustand      | saniert       |
| Grundstücksfläche | 522,00 m²         | Schlafzimmer | 1             |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 2             |
| Zimmer            | 5,00              | Garagen      | 1             |
| Wohnfläche        | 145,00 m²         | Carports     | 1             |
| Energieträger     | Holzpellets       | Stellplätze  | 2             |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus bietet insgesamt 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus 125 m<sup>2</sup> klassischer Wohnfläche plus 20 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wintergarten-/Terrassenfläche, die das Obergeschoss um einen zusätzlichen, geschützten Außenbereich erweitert.

Die Aufteilung ist durchdacht und ideal für Familien:

Erdgeschoss:

Küche mit angrenzendem Esszimmer, Kinderzimmer, Bad, separate Dusche, Speisekammer, Windfang / Garderobe und direkter Zugang zum Garten.

Obergeschoss:

Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, Bad und ein sehr helles Wohnzimmer. Von hier aus geht es auf die große, überdachte Terrasse, die bei Bedarf rundum geschlossen werden kann – perfekt als zusätzlicher Wohnbereich vom Frühjahr bis weit in den Herbst.

Dachboden:

Stauraum.

Keller:

Hobbyraum, Sauna mit Ruheraum sowie Waschküche.

Ein eigener Pelletofen im Keller ermöglicht es, den gesamten Untergeschossbereich angenehm zu temperieren – ideal für Wellness, Hobby oder als wärmerer Nutzbereich im Winter.

## Ausstattung

Baujahr 1947, umfangreich und hochwertig modernisiert / saniert

Wasser- & Abwasserleitungen komplett erneuert

Drainage erneuert

Dach 2009 neu eingedeckt

Aufdachdämmung 160 mm (2015)

Fassadendämmung 80 mm

Kunststofffenster 3-fach verglast

Elektrik komplett erneuert inkl. Zählerschrank

Pelletöfen auf allen Ebenen (EG, OG, Keller)

Große Photovoltaikanlage 28 kWp + 20 kWh Speicher (Anschaffungskosten ca. 40.000 € – erst 1 Jahr alt)

Wallbox

Einbauküche inklusive

Überdachte Terrasse im OG + überdachte Terrasse im Garten

Gartenhaus, Geräteschuppen, Nebengebäude (Werkstatt/Abstellfläche)

Garage + Carport

Sonniges, sightgeschütztes, pflegeleichtes Grundstück

Energetik & Technik:

PV 28 kWp + 20 kWh Speicher

Moderne Dämmung (Dach & Fassade)

Energieausweis vorhanden!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Einfamilienhaus mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche & großem PV-Paket in Waldershof

In ruhiger Lage von Waldershof wartet dieses komplett sanierte Einfamilienhaus darauf, neue Menschen glücklich zu machen.

Mit viel Liebe zum Detail modernisiert, für ein gemütliches Wohnen. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein hochwertiges, bezugsfertiges Zuhause suchen.

In einer verkehrsberuhigten, familienfreundlichen Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr. Kindergarten im Ort, Schulen in Waldershof und Marktrechwitz, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in beiden Orten. Bahnhof ca. 5 Minuten entfernt. Sehr gute Anbindung Richtung Marktrechwitz, Hof und Weiden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 72,57 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht

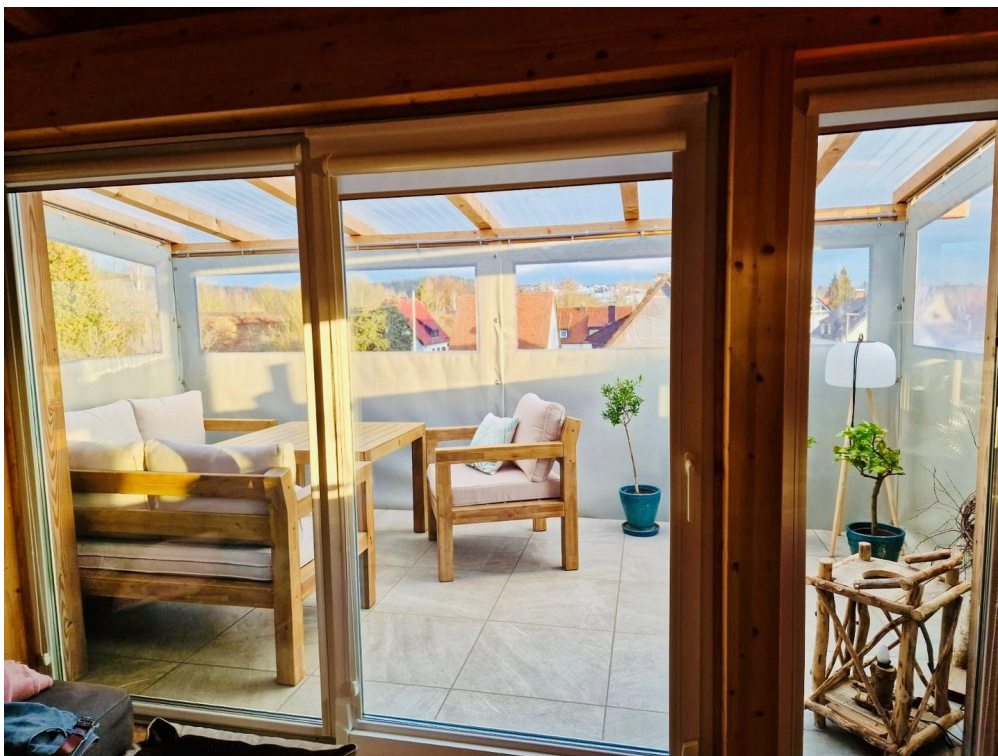


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



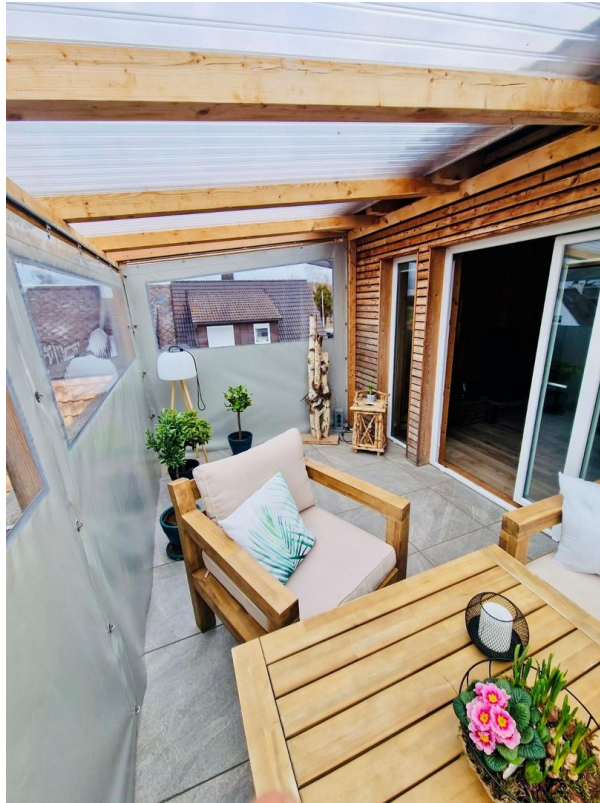
Wohnzimmer



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Begehrter Ankleideraum



Kinderzimmer / Büro



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Bad OG



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad UG



# Exposé - Galerie



Dusche UG



Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna



Ruheraum



# Exposé - Galerie



Dusche Saunabereich

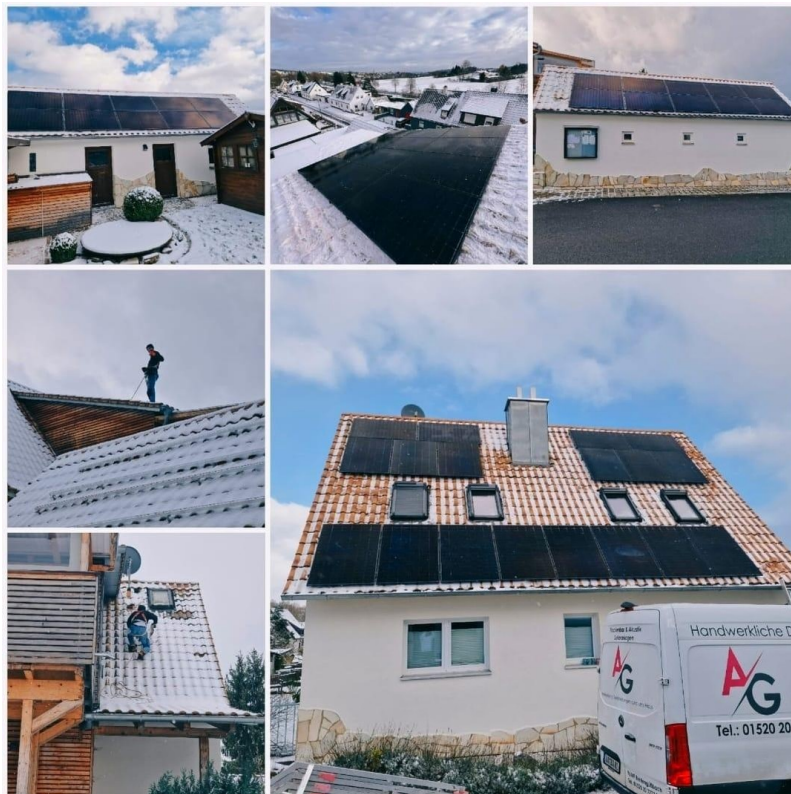


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



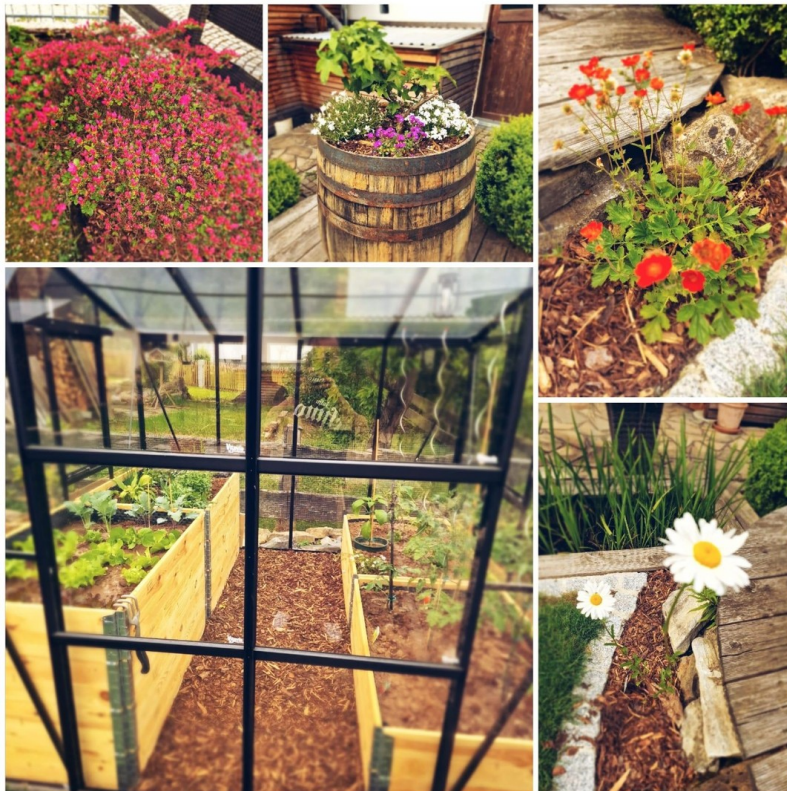
PV Anlage



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



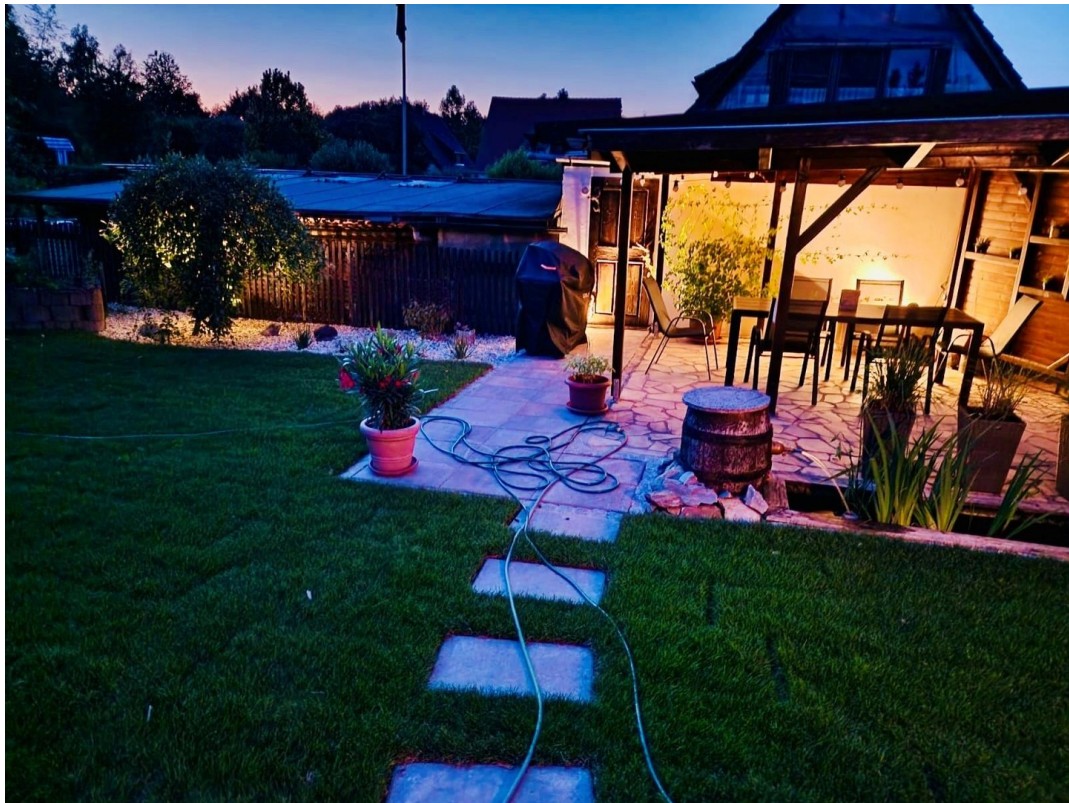
# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

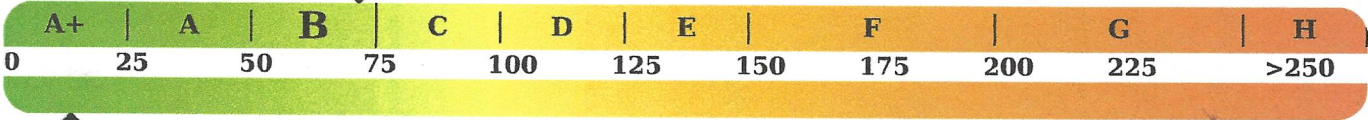
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer:      BY-2025-006080995

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 42.09 kg CO<sub>2</sub> Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
72.57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



14.51 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

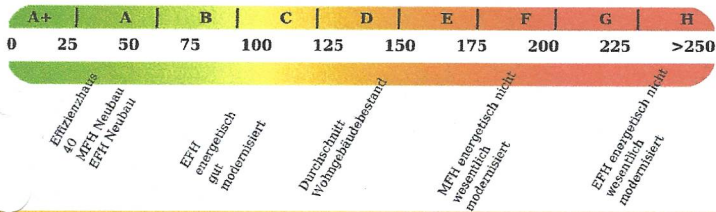
72.57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär- energie- faktor- | Energie- verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| von        | bis        |                            |                          |                          |                         |                      |               |
| 2022-11-21 | 2023-11-21 | Holzpellets                | 0.2                      | 12250.0                  | 0.0                     | 12250.0              | 1.0           |
| 2022-11-21 | 2023-11-21 | Strom                      | 1.8                      | 0.0                      | 0.0                     | 0.0                  | 1.0           |
| 2023-11-21 | 2024-11-20 | Holzpellets                | 0.2                      | 12250.0                  | 0.0                     | 12250.0              | 1.02          |
| 2023-11-21 | 2024-11-20 | Strom                      | 1.8                      | 0.0                      | 0.0                     | 0.0                  | 1.02          |
| 2024-11-21 | 2025-11-21 | Holzpellets                | 0.2                      | 12250.0                  | 0.0                     | 12250.0              | 0.98          |
| 2024-11-21 | 2025-11-21 | Strom                      | 1.8                      | 0.0                      | 0.0                     | 0.0                  | 0.98          |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>3</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus