

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 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus bietet insgesamt 145 m² Wohnfläche, bestehend aus 125 m² klassischer Wohnfläche plus 20 m² 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, sichtgeschütztes, 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 m² 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 Marktredwitz, vielfältige

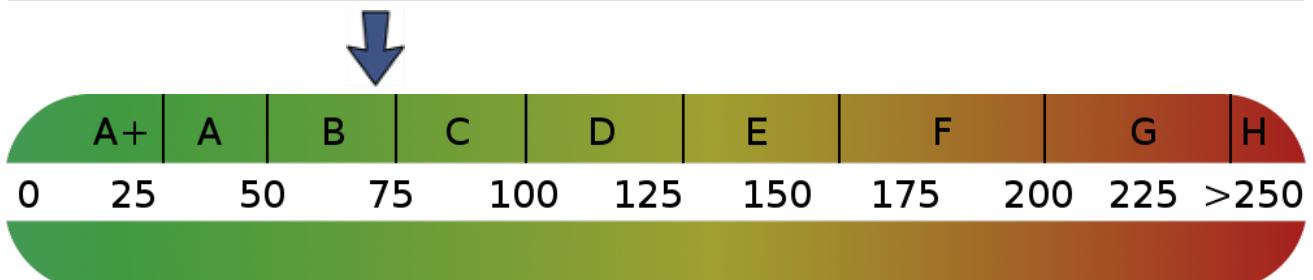
Einkaufsmöglichkeiten in beiden Orten. Bahnhof ca. 5 Minuten entfernt. Sehr gute Anbindung Richtung Marktredwitz, Hof und Weiden.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus Außenansicht

Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

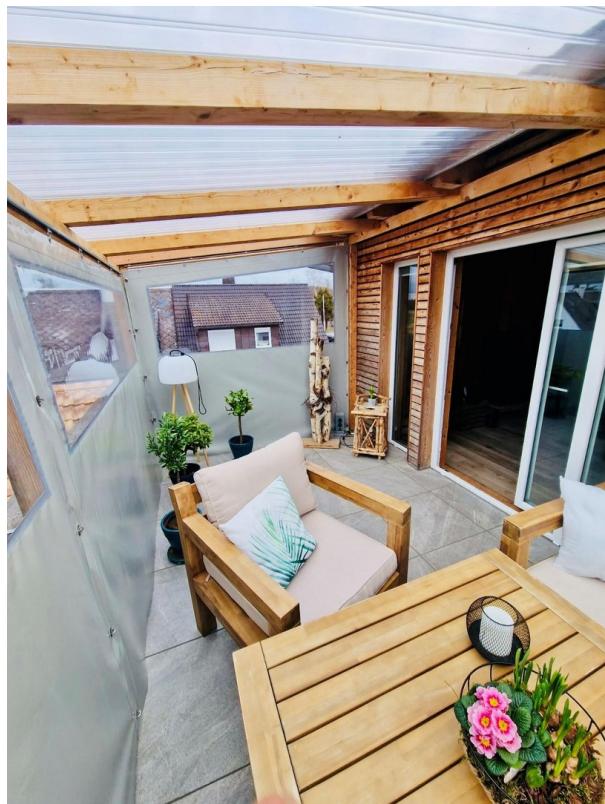


Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

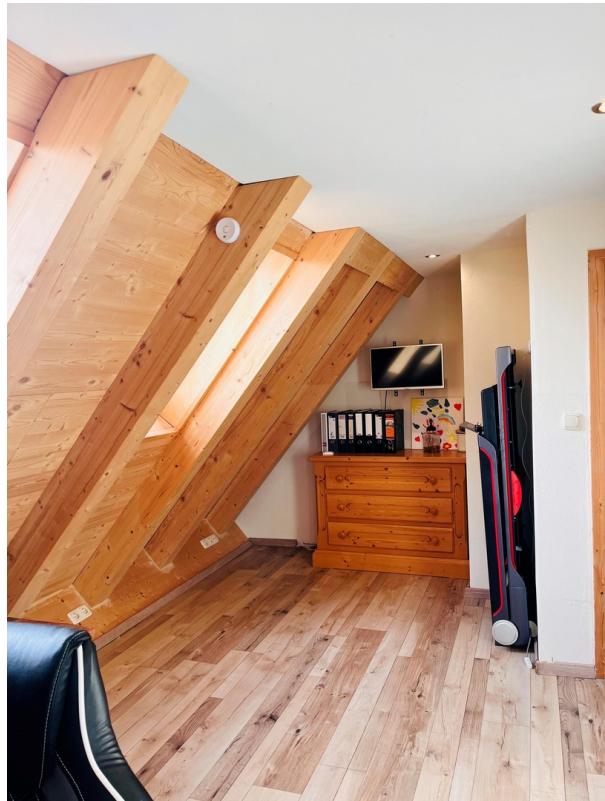


Begehbarer Ankleideraum



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Bad OG

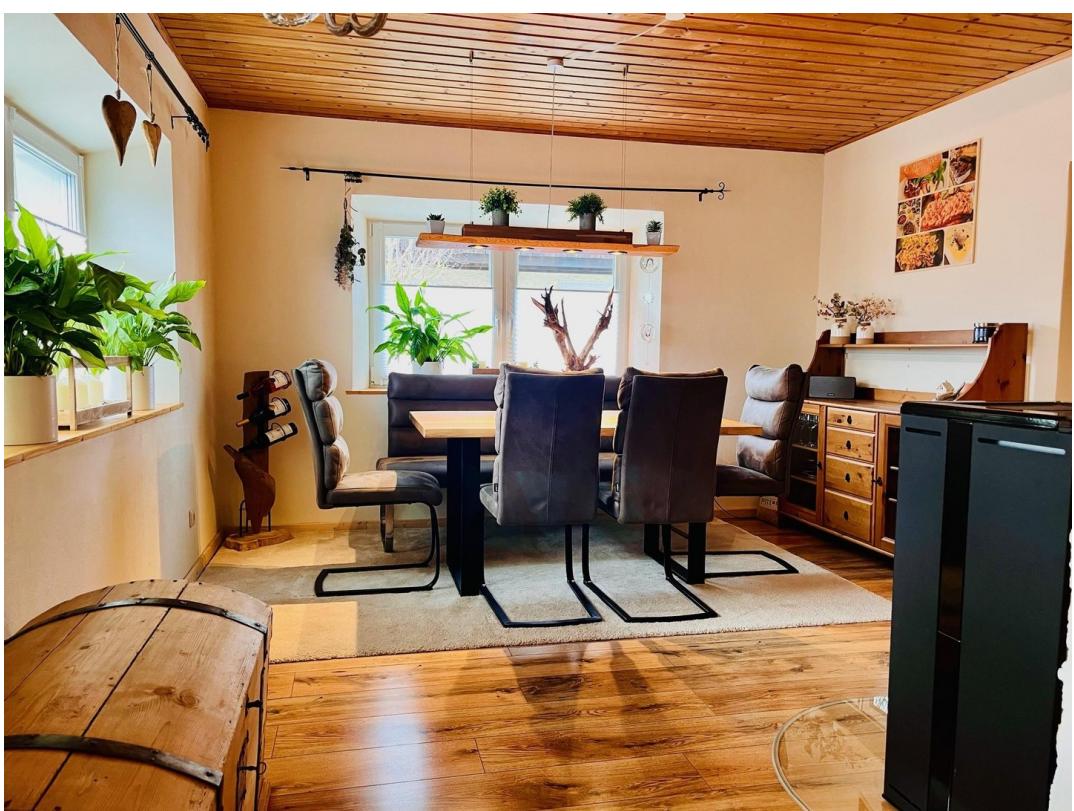
Exposé - Galerie



Küche



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad UG

Exposé - Galerie



Dusche UG



Sauna

Exposé - Galerie



Sauna



Ruherraum

Exposé - Galerie



Dusche Saunabereich

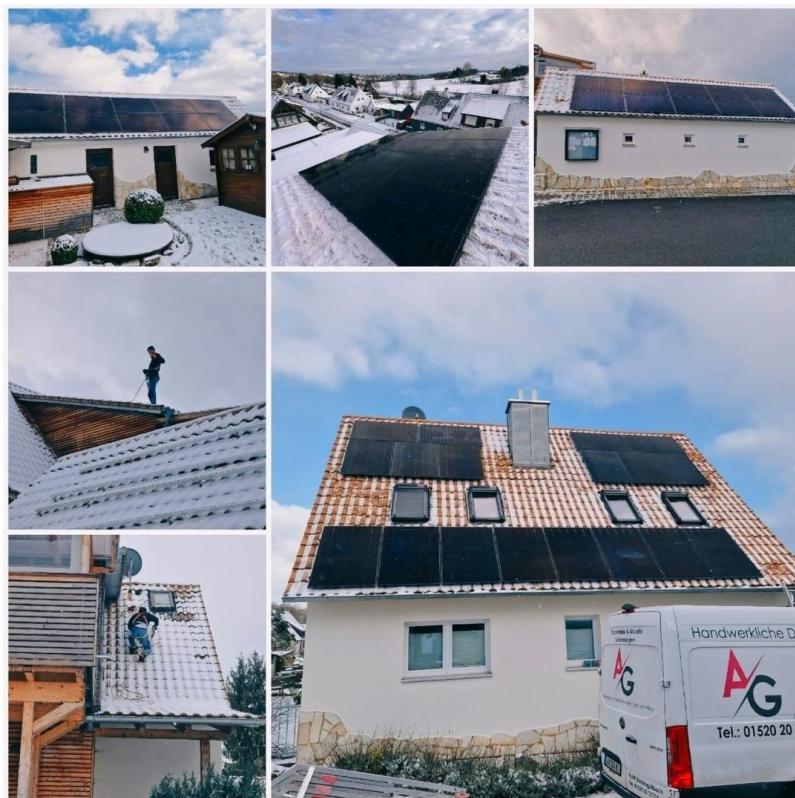


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

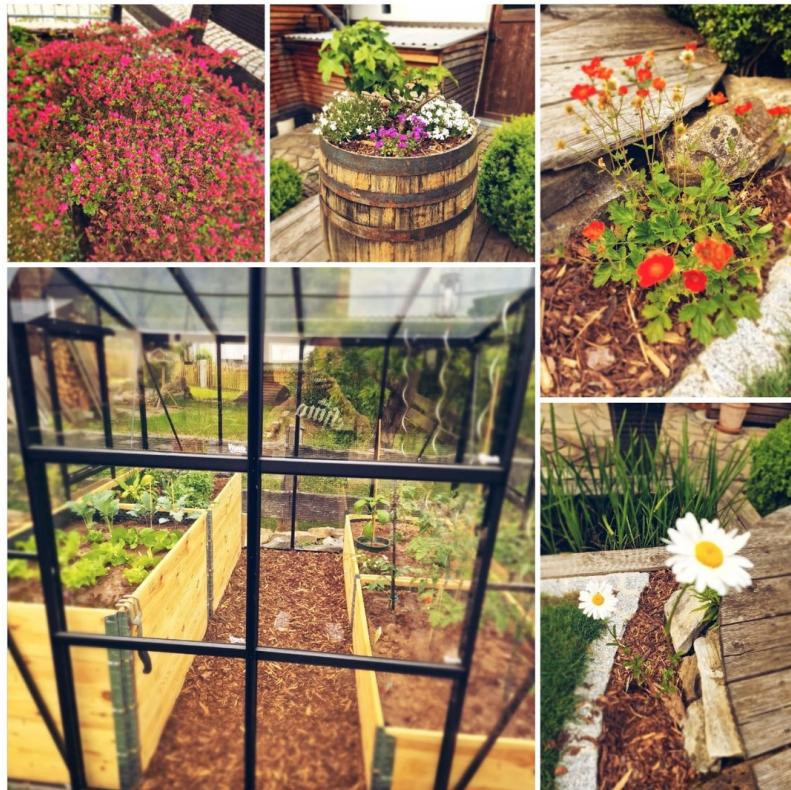


PV Anlage

Exposé - Galerie



Garten



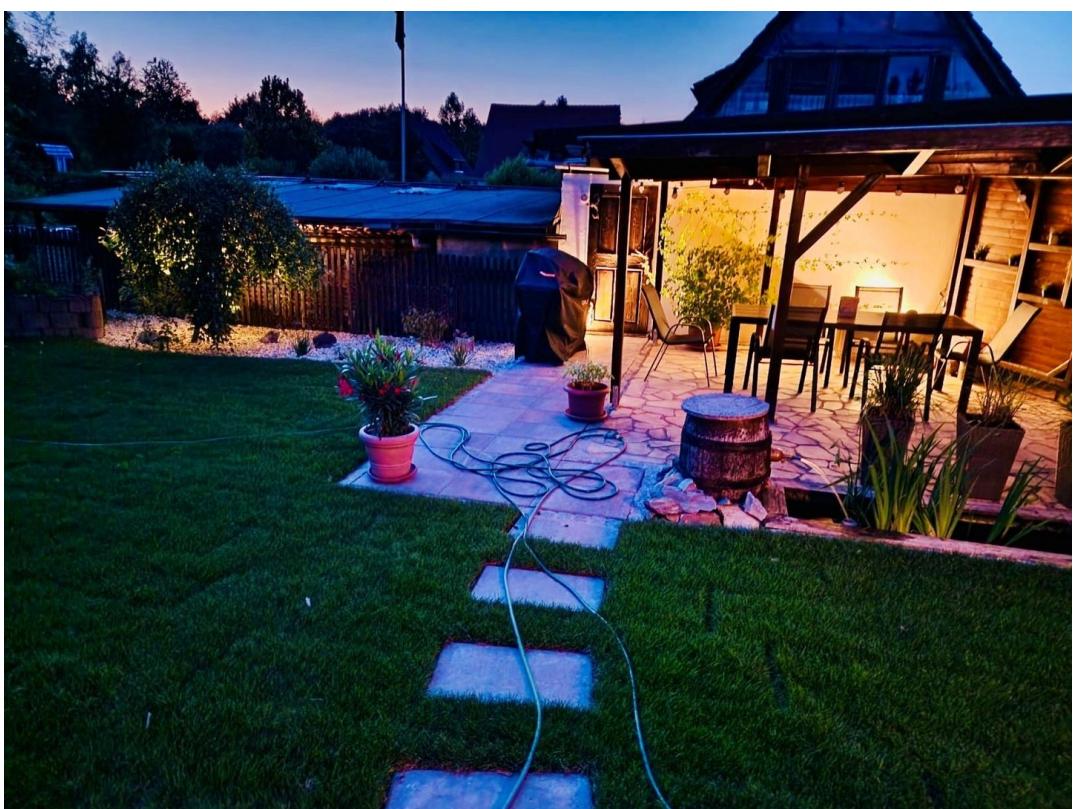
Garten

Exposé - Galerie



Garten

Garten



Garten

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-006080995

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 42.09 kg CO₂ Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
72.57 kWh/(m²·a)



14.51 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

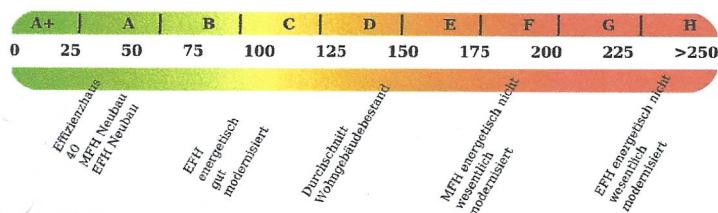
72.57 kWh/(m²·a)

Vorbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	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 Endenergie³



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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises²gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus