

# Exposé

## Einfamilienhaus in Alberstshofen

### Energetisches Vorbild in Albertshofen: Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. **OM-412052**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller

97320 Alberstshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	474,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus mit dieser Substanz und diesen Möglichkeiten muss man erleben. Bitte nehmen Sie sich kurz Zeit, die Details aufmerksam zu lesen. Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Kontakt:

Telefon: 0171 1677219

Sie suchen kein Haus von der Stange? Willkommen in einem Zuhause, das mit Verstand, Herz und Liebe zum Detail saniert wurde. Hier trifft nachhaltige Bauweise auf modernsten Wohnkomfort – weit abseits vom üblichen „Baumarkt-Charme“. Unter Verwendung regionaler Materialien wurde dieses Objekt umfassend energetisch und ästhetisch auf den neuesten Stand gebracht.

Die Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup> verteilt auf 12 lichtdurchflutete Räume.

Flexibilität pur: Ob großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen (inkl. Option für Pflegekraft), Zwei-Familien-Haus oder die Kombination aus Wohnen & Arbeiten (Praxis/Büro im UG) – hier ist alles möglich.

Barrierefreiheit: Das gesamte Konzept ist so vorbereitet, dass es mit minimalem Aufwand altersgerecht oder barrierefrei finalisiert werden kann.

Ausstattung & Technik

Wohlfühlklima: Hochwertige Vinylböden und eine effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen.

Energetisches Vorbild: 3-fach verglaste Fenster und eine perfekt abgestimmte Dämmung sorgen für Bestwerte (Energieklasse A, Endenergiebedarf nur 35 kWh/m<sup>2</sup>a).

Autarkie-Potential: Die Warmwasserbereitung und Heizung erfolgen geschossweise über separate Wärmepumpen. Großzügige Dachflächen für eine Photovoltaik-Anlage sind vorhanden.

Design-Freiheit: Die zwei Küchen und Badezimmer sind bereits technisch vorbereitet und warten nur darauf, von Ihnen nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet zu werden.

Außenbereich & Extras

Genießen Sie die Vorzüge von gleich zwei gemütlichen Innenhöfen, zwei Balkonen bzw. Terrassen und einem freundlich angelegten Garten. Ein Nebengebäude bietet zusätzlichen Raum für Hobbys oder Freizeitgestaltung. Ausreichend Stellplätze sind direkt am Haus vorhanden.

## Ausstattung

Zwei Küchen sowie die Badezimmer sind technisch bereits voll erschlossen und vorbereitet – so genießen Sie die Freiheit, das Design und die Ausstattung ganz nach Ihrem eigenen Geschmack zu vollenden

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte hinterlassen Sie mir bei Ihrer schriftlichen Anfrage unbedingt eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse, damit ich Sie zeitnah kontaktieren kann.

## Lage

Wohnen, wo das Leben leichtfällt: Erstklassige Infrastruktur in Albertshofen

Diese Lage vereint dörfliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung. Die Gemeinde bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür:

Versorgung direkt vor Ort: Der charmante Dorfladen „um die Ecke“ (neu eröffnet seit März 2024) sowie eine Arztpraxis (100 m) sind in wenigen Schritten erreichbar. Für den großen Familieneinkauf liegt das Kaufland in Kitzingen nur ca. 3 km entfernt.

Familienfreundlichkeit pur: Kurze Wege werden hier großgeschrieben. Der Kindergarten (300 m) und die Albert-Schweitzer-Volksschule (500 m) befinden sich in bequemer Gehweite.

Freizeit & Natur: Der Main ist nur 250 m entfernt und lädt mit einer Badestelle zu entspannten Stunden am Wasser ein.

Beste Anbindung: Die Autobahnanschlüsse sind schnell erreicht. Würzburg liegt nur ca. 22 Minuten entfernt, und auch der Frankfurter Flughafen ist in rund 80 Minuten (142 km) eine gut erreichbare Distanz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Zimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 EG



Zimmer 4 EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Küche/Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Keller OG

# Exposé - Galerie



Hof + Stellplätze



Hof

# Exposé - Galerie



Garten



Innenhof/Anbau Luftbild

# Exposé - Galerie



Garten und Nebengebäude



Innenhof 2

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 20.11.2034

Registriernummer BY-2024-005434917

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Birkachstrasse 3 97320 Albertshofen		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,4</sup>	2023		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	288,32 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

20.11.2024

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

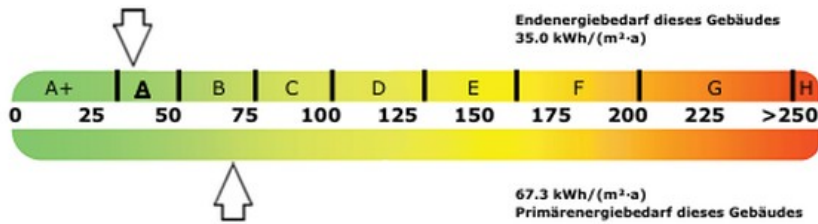
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer BY-2024-005434917

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20.92 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 67.3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 106.0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.35 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.33 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35.0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

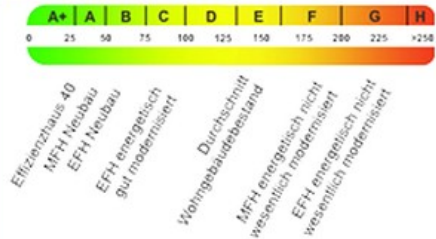
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
.....	..... %	..... %
.....	..... %	..... %
Summe:	..... %	..... %

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2024-005434917

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energie 2

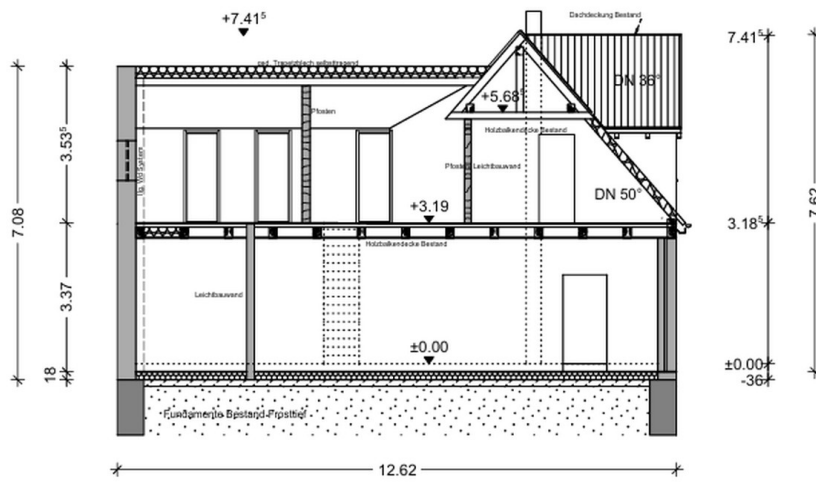


# Exposé - Grundrisse

## Schnitt A-A

Neu

M 1:100



## Schnitt B-B

Neu 1:100

