

Exposé

Einfamilienhaus in Neuendorf

Einfamilienhaus in Neuendorf ohne Provision zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-415850

Einfamilienhaus

Verkauf: **215.000 €**

97788 Neuendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1922	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	473,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus, freistehend, mit Kamin und Einbauküche, Pergola, Garage und zwei Parkplätzen privat von Eigentümer ohne Provision zu verkaufen.

Da unsere Kinder größer werden haben wir ein größeres Haus gekauft und verkaufen jetzt unser altes gemütliches Haus in Neuendorf. Neuendorf ist eine ruhige kleine Ortschaft, welche zwischen Gemünden am Main (ca. 7 km.) und Lohr am Main (ca. 7 km.) direkt an der B26 liegt. Der Fluss Main ist in 5 Gehminuten entfernt, es gibt ein Kindergarten/Hort (ca. 300 m) und Bushaltestelle (ca. 100 m.), die Ortschaft ist von Wäldern und Feldern umrandet. Das Haus befindet sich in ruhiger Gasse mit guter Nachbarschaft.

Das Haus wurde 1922 erbaut und mit den Jahren ausgebaut (alle Baupläne und Genehmigungen sind vorhanden). Im Jahr 2014 haben wir dieses Haus gekauft und vieles gemacht: Elektrik und Wasser/Saniter-Leitungen wurden vom Fachfirmen erneuert (Rechnungen sind vorhanden), neue Fenster (zweifach verglast) und Heizkörper eingebaut, Decken und Wände verputzt und Boden ausgeglichen. Der Heizkessel von Buderus wurde im Jahr 2011 eingebaut und wird regelmäßig von der Fachfirma gewartet, der Öltank ist ca. 4.700 Liter groß (im Mai haben wir 3.000 Liter getankt, unser Jahresverbrauch war bei ca. 1.300 Liter).

Im Jahr 2018 wurden neue Eingangstür und Kellertür, sowie Holzkamin im Gästezimmer eingebaut.

Das Haus ist vollunterkellert und freistehend.

Das Grundstück ist 473 m², Wohnfläche Haus ca. 117 m².

Boden: Laminat, Teppich, Fliese.

Raumaufteilung im Haus

Erdgeschoß:

Deckenhöhe 245 cm. Vorbaurollen an den Fenstern.

Wohnzimmer (25m²), Küche mit Einbauküche aus 2014 (12,5m²), Schlafzimmer/Gästezimmer mit Holzkamin (14,5m²), Gang (10m²), Bad mit Dusche und Badewanne (8m²), Abstellraum (2m²), Treppe ins Obergeschoss.

Obergeschoß:

Deckenhöhe ca. 210-245cm

Kinderzimmer (13m²), Durchgangszimmer/Büro (9,5m²), Schlafzimmer/Wohnbereich (21,5 m²), Abstellraum (2m²), großer abgeschlossener Balkon/Pergola (ca. 15m²) ideal für Familien mit Kindern als Spielfläche und zum Wäschetrocknen.

Keller: Eingang von innen und außen möglich

Heizraum und Heizölraum, Stromkasten (2014) und Wasserzähler (2025), zwei Lagerräume, Anschluss für die Waschmaschine. Kleiner Keller von außen, von uns als Abstellplatz für die Fahrräder genutzt.

Neben dem Haus ist ein Anbau mit Garage, Hobbyraum /Werkstatt und Dachscheune, sowie Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss.

Auf dem Grundstück wurden Ende September zwei Parkplätze fertiggestellt (ca. 48m²). Da die Straße im Sommer erneuert wurde, ist das Grundstück von der Seite der Straße noch offen.

Einzug wäre ab sofort möglich, da das Haus schon frei steht.

Die Besichtigung ist nach der Absprache möglich.

Der Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung angeschaut werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	436,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 393,4 kWh/(m²·a)
Registrierungsnummer: BY-2025-005989268

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 123,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 393,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 436,6 kWh/(m²·a)

Architekten gemäß GEG:

Erkennungsbedeutung: ☒ Verfahren nach DIN V 18589
☐ Bewertung nach § 131 GEG (Modellgebäudeverfahren)
☐ Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 393,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel durch deutsche Erzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 1, 2, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 73 GEG

☐ Erzeugung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie: ☐ Solarthermische Anlage (S 71a) ☐ Solarthermische Anlage (S 71b) ☐ Solarthermische Anlage (S 71c) ☐ Solarthermische Anlage (S 71d) ☐ Solarthermische Anlage (S 71e) ☐ Solarthermische Anlage (S 71f) ☐ Solarthermische Anlage (S 71g) ☐ Solarthermische Anlage (S 71h) ☐ Solarthermische Anlage (S 71i) ☐ Solarthermische Anlage (S 71j) ☐ Solarthermische Anlage (S 71k) ☐ Solarthermische Anlage (S 71l) ☐ Solarthermische Anlage (S 71m) ☐ Solarthermische Anlage (S 71n) ☐ Solarthermische Anlage (S 71o) ☐ Solarthermische Anlage (S 71p) ☐ Solarthermische Anlage (S 71q) ☐ Solarthermische Anlage (S 71r) ☐ Solarthermische Anlage (S 71s) ☐ Solarthermische Anlage (S 71t) ☐ Solarthermische Anlage (S 71u) ☐ Solarthermische Anlage (S 71v) ☐ Solarthermische Anlage (S 71w) ☐ Solarthermische Anlage (S 71x) ☐ Solarthermische Anlage (S 71y) ☐ Solarthermische Anlage (S 71z)

Art der erneuerbaren Energie: ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf des Gebäudes: 393,4 kWh/(m²·a)

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 werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das zugewiesene Baufeld der Qualitätsziffer (QZ) ist in der Tabelle angegeben und ist die Qualitätsziffer des Gebäudes.

1 nur bei einem getrennten Nachweis mit mehreren Anlagen
2 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
3 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einen Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und die einer Überprüfungsuntersuchung unterliegen, deren Berechnung im Einzelfall
4 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

