

Exposé

Zweifamilienhaus in Heiligenstadt

**Privatverkauf – Haus mit zwei Wohneinheiten, sonnig
und flexibel für Ihre Lebensideen**



Objekt-Nr. OM-431291

Zweifamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

91332 Heiligenstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	897,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	220,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung der Immobilie:

Gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1975 mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In sonniger Hanglage, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet, liegt das Eckgrundstück mit viel Grün und wohltuender Privatsphäre – ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

Zwei großzügige Sonnenterrassen mit Blick ins Grüne, ein liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus, überdachtem Freisitz und Grillplatz sowie ein Gartenteich schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Zur Gartenbewässerung stehen eine Zisterne und separate Regenwasserreservoir zur Verfügung. Eine Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung. Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden. Drei Garagen mit direktem Zugang ins Haus sowie zusätzliche Stellplätze und eine separate, abschließbare Gartenzufahrt bieten komfortable Park- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung & Wohndetails:

2 abgeschlossene Wohnungen mit insgesamt 8 Zimmern, 3 Garagen + 2 Stellplätze, Terrassen, Balkone und 2 Wintergärten, davon einer mit Fußbodenheizung. Marmorböden, Kachelofen, mehrere Abstell- und Nutzflächen im Keller, Wasch- und Trockenraum, Hobby-Werkstatt im Haus, derzeit Öl-Heizung.

Beschreibung Wohnung 1 – Erdgeschoss:

Großzügige Wohnung, lichtdurchflutet mit Wintergarten inklusive Fußbodenheizung und elektrischem Sonnenschutz sowie zusätzlicher Sonnenterrasse mit Gartenzugang. Küche mit Terrassenzugang, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit hellem Wohnwintergarten, separates Gäste- oder Arbeitszimmer, Abstellraum sowie ein innenliegendes Bad mit Dusche und WC.

Die Einheit eignet sich ideal zur festen Vermietung oder als Ferienwohnung und wird von Gästen erfahrungsgemäß sehr gut angenommen – eine attraktive Möglichkeit für zusätzliche und verlässliche Einnahmen.

Beschreibung Wohnung 2 – Obergeschoss:

Die obere Wohnung besticht durch ihre Offenheit und den fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Wintergarten, Balkon, Sonnenterrasse und der Zugang zum Garten mit Freisitz und Teich schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Diele und Kachelofen bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird sie durch Küche mit Abstellraum, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinder-/Gästezimmer teils mit Balkonzugang. Ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Modernisierungspotenzial:

Die solide Bausubstanz bietet Raum für individuelle, zeitgemäße Modernisierungen und energetische Weiterentwicklungen (u. a. Heizung, teilweise Fenster, Außendämmung sowie Bäder) – eine ideale Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Idealerweise schreiben mir Interessenten in ihrer Anfrage ein paar kurze Informationen zu ihrer Situation und Kaufabsicht.

Dafür nutzen Sie bitte das Kontaktformular der Anzeige. Anschließend melde ich mich gerne persönlich bei Ihnen bzgl. eines Besichtigungstermins. Weitere Unterlagen werden vorab nicht versendet.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	254,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Umgebung



separate Garteneinfahrt

Exposé - Galerie



Freisitz/Grillplatz



Garten Ansicht Nord-West

Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Freisitz Süd

Exposé - Galerie

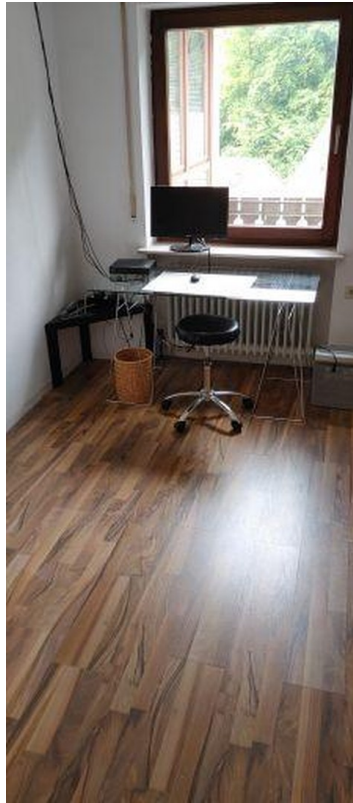


Wintergarten EG



Terrasse im EG

Exposé - Galerie



Büro OG



Diele OG

Exposé - Galerie



Balkon zu Wintergarten OG



Wintergarten OG

Exposé - Galerie



Flur zu weiteren Zimmern OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Eingang Diele OG

Exposé - Galerie



EG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004601883

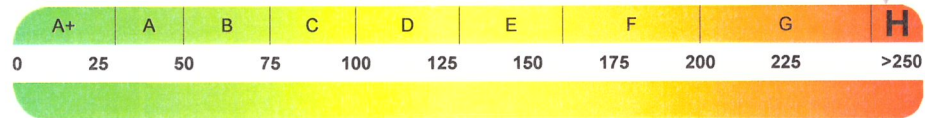
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 70,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

254,2 kWh/(m²·a)



253,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 253,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 87,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,80 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·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]

254,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

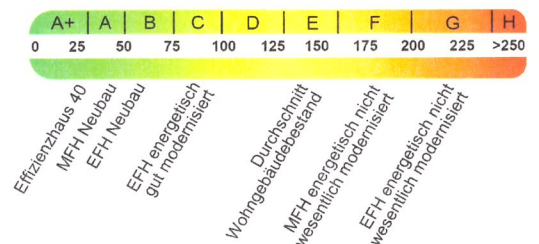
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus