

Exposé

Terrassenwohnung in Waldbüttelbrunn

**ETW im EG Terrassenwohnung ca. 111 m² 3-4 Zi in
Waldbüttelbrunn in TOP Lage**



Objekt-Nr. OM-435188

Terrassenwohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
EH

97297 Waldbüttelbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	774,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne, modernisierte 3-4 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 86 m² Wfl., großer Gartenterrasse sowie ein Zimmer mit 25 m² im Souterrain, zusätzl. Kellerraum, Pkw-Stellplatz, in zentraler ruhiger Lage zu verkaufen.

Übergabe zum 1. Oktober 2026 bzw. nach Absprache.

Die Wohnung besticht durch eine moderne Raumaufteilung. Der große zur Terrasse ausgerichtete Koch-Wohn-Essbereich lädt zum kochen und gemütlichen verweilen ein. Eine direkte Anbindung mit zwei Terrassentüren rundet das Ambiente ab. Die weiteren Räume, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Büroraum sind durch einen geräumigen Flur angebunden.

Ein Balkonkraftwerk wurde 2025 mit Stromspeicher installiert. Die Anlage trägt zu einer Reduzierung der Stromkosten bei.

Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse ist südlich ausgerichtet und hat durch den westlich angrenzenden Garten ganztägig Sonne.

Die ETW befindet sich in einem modernen 6 Parteien Mehrfamilienhaus Baujahr 1995.

Besucherparkplatz, ein gemeinschaftlicher Garten, ein Zweiradschuppen im Außenbereich sowie im Kellergeschoss ein Wasch- und Trockenraum runden das Objekt ab.

Ausstattung

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Eine Finanzierungsbestätigung ist wünschenswert.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Waldbüttelbrunn ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg und somit stadtnah und doch ruhig gelegen. Ein Supermarkt ist zu Fuß von der ETW aus leicht zu erreichen.

97297 Waldbüttelbrunn ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet wie Ärzte- und Physiopraxen, Gaststätten, verschiedene Vereins-, Veranstaltungs- und Freizeitangebote, regelmäßige Info über das Gemeindeleben durch das Gemeindeblatt, ausgebaute Fahrradwege, schnelle Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmittel und Hauptstraßen, Apotheke, Bäcker, Metzger und für alle Spaziergänger/-innen ist die Lage der ETW ein idealer Ausgangspunkt in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,57 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur

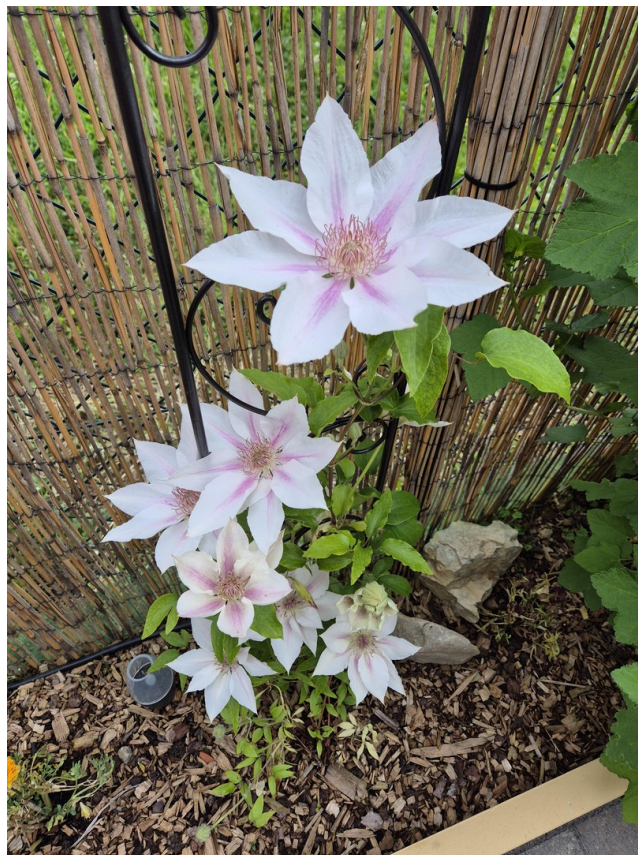


Flur

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Haupteingang

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013	
Gültig bis: 26.10.2027	Registrierungsnummer: BY-2017-401505724
Gebäude Gebäudetyp: Sonstiges Wohngebäude Adresse: 97267 Waldbühelbrunn Gebäudeteil: 1994 Baujahr Gebäude: 1995 Baujahr Wärmeerzeuger: 1995 Anzahl Wohnungen: 3 Gebäudenutzfläche (A _N): 588,81 ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt Wesentliche Energieträger Heizung und Warmwasser: Heizöl in 1 Erneuerbare Energien: Art: Verwendung: Art der Lüftung/Kühlung: ☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtelung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (bzw. Ergänzung) ☒ Verletzung / Verkauf	
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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 3). 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 die gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller: delta-1 Messdienst Steve Wolf staatl. gepr. HKL-Techniker Am Sonnenfeld 1 97076 Würzburg	26.10.2017 Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2017-401505724	
Energiebedarf C ₀ -Emissionen ¹⁾ kg/(m ² ·a) Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m ² ·a) 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m ² ·a) Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾ Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m ² ·a) Anforderungswert kWh/(m ² ·a) Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle ⁵⁾ Ist-Wert W/(m ² ·K) Anforderungswert W/(m ² ·K) Sommerlicher Wärmeschutz (bei Nichtbeachtung) ☐ eingehalten ☐ nicht eingehalten Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m ² ·a) (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)	
Angaben zum EEWärmeG ⁶⁾ Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt. ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten. Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m ² ·a) Verschärfter Anforderungswert: W/(m ² ·K)	Vergleichswerte Endenergie 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 Effizienteste 10 kWh/(m ² ·a) Günstigste 10 kWh/(m ² ·a) Durchschnitt 10 kWh/(m ² ·a) Höchstmögliche 10 kWh/(m ² ·a) Günstigste 10 kWh/(m ² ·a) Höchstmögliche 10 kWh/(m ² ·a)
Ersatzmaßnahmen ⁶⁾ Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt. ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten. Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m ² ·a) Verschärfter Anforderungswert: W/(m ² ·K)	Erläuterungen zum Berechnungsverfahren Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Stufe sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche A _N , die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Energieausweis Seite 2

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013			
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer: BY-2017-001505724	
3			
Energieverbrauch			
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 89,57 kWh/(m²·a) 80,53 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes			
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] 89,57 kWh/(m²·a)			
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser			
Zeitraum	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]
von: 01.01.2016 bis: 31.12.2016	Heizöl in I	1,1	65480,00
01.01.2015 bis: 31.12.2015	Heizöl in I	1,1	52070,00
01.01.2014 bis: 31.12.2014	Heizöl in I	1,1	38050,00
		Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]
		21648,48	43843,52
		33338,76	1,05
		22878,74	1,12
Klima faktor			
Vergleichswerte Endenergie			
Die Modellhaft erhaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbraucher einen Wert eines mit Fern- oder Wärmeheizung beheizten Gebäudes vergleichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Festfeuerung zu erwarten ist.			
Erläuterungen zum Verfahren			
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die in Abhängigkeit von der Größe der Fläche des Gebäudes, der baulichen Energieeffizienz einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich bei anderen Nutzungsverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab. 1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerzeilen für Heizung, Warmwasser oder Klimaanlage in kWh 4) kWh (Einheit) kWh, kWh (Mengenmaß)			

Energieausweis Seite 3

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013			
Empfehlungen des Ausstellers		Registriernummer: BY-2017-001505724	
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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung (freiwillige Angaben)
1	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Daches die Energieeffizienz verbessert.	☐ empfohlen ☒ als geschützte Kleinteile pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
2	Außenwände	Prüfen Sie die Wärmedämmung Ihrer Außenwände bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes.	☐ empfohlen ☒ als geschützte Kleinteile pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
3	Fenster	Überprüfen Sie die Wärmedämmung Ihrer Fenster im Hinblick auf Wärmeverluste Ihres Gebäudes.	☐ empfohlen ☒ als geschützte Kleinteile pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
4	Kellerdecke	Überprüfen Sie, ob durch die Kellerdecke zu viel Energie verloren geht.	☐ empfohlen ☒ als geschützte Kleinteile pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
5	Heizungsanlage	Wir empfehlen eine Überprüfung der Heizungsanlage im Hinblick auf optimale Energieeffizienz.	☐ empfohlen ☒ als geschützte Kleinteile pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt			
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:			
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)			
Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudezustände liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.			
1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises			

Energieausweis Seite 4

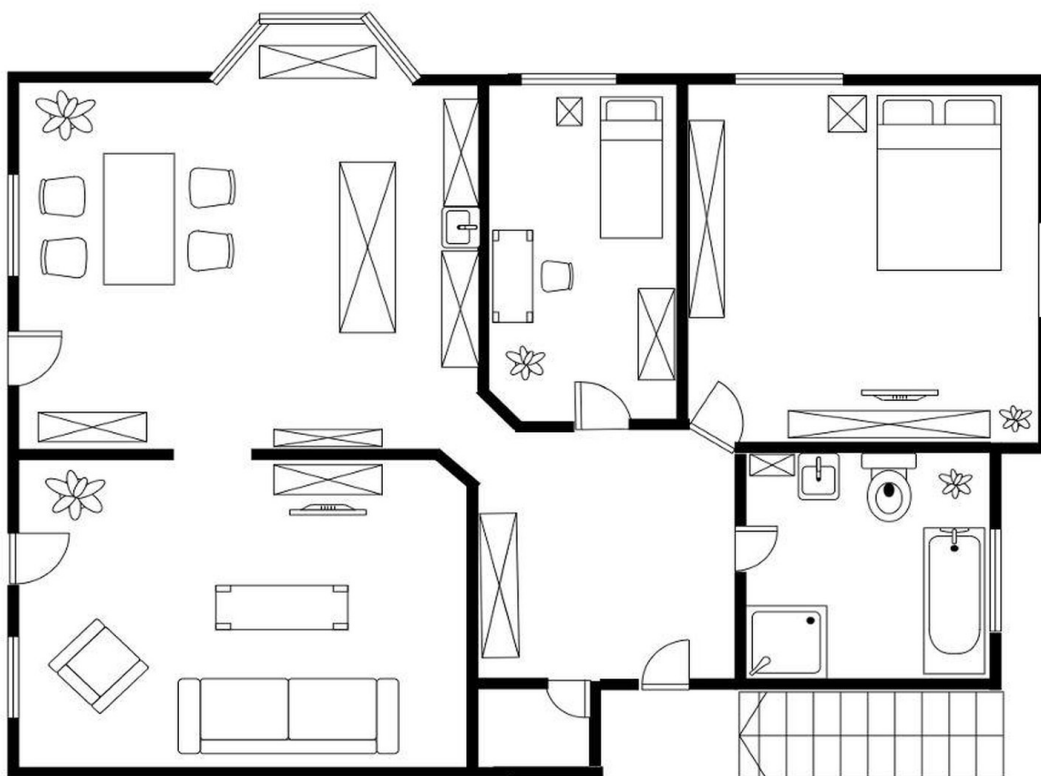
Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013	
Erläuterungen	
Angebote Gebäudeteil - Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Auswertung des Energieausweises gemäß dem Muster der Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.	Angaben zum EEWärmeG - Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.
Erneuerbare Energien - Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.	Endenergieverbrauch - Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dotierten, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen, der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandene Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.
Primärenergiebedarf - Seite 2 Der Primärenergiebedarf zeigt die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umweltschonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO ₂ -Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.	Primärenergieverbrauch - Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf, wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorherrschaft der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.
Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2 Angabe ist die spezifische, auf die wärmeabtragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionskoeffizient (Formelzeichen in der EnEV: U_{Σ}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungselemente (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.	Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.
Endenergiebedarf - Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.	Vergleichswerte - Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

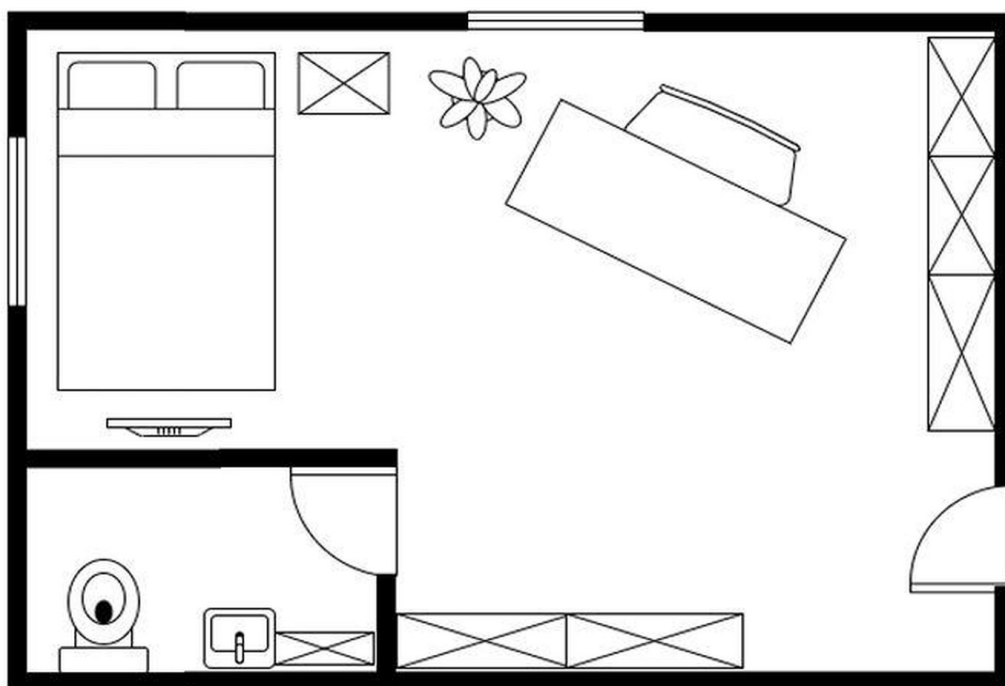
1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis Seite 5

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Hobbyraum/Gästezimmer