

Exposé

Einfamilienhaus in Würzburg

Architektenhaus 2023 | Seltene Stadtmauerlage | Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-436488**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

97084 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	281,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	215,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 2023 fertiggestellte Architektenhaus wurde mit klarem Fokus auf gesundes und energieeffizientes Wohnen innerhalb der seltenen Lage der historischen Würzburger Stadtmauer geplant.

Es eignet sich besonders für Familien, die eine massiv gebaute Immobilie mit feuchtigkeitsregulierenden, mineralischen Baustoffen schätzen, welche ein gesundes und ausgewogenes Raumklima unterstützen, dauerhaft niedrige Energiekosten ermöglichen und den Komfort eines bezugsfertigen Hauses ohne Renovierungsbedarf bieten. Die noch bestehende Gewährleistung des Bauunternehmens gilt ebenfalls.

Architektur & Objektmerkmale

- Einfamilienhaus mit 8 Zimmern und 3 Bädern auf drei Etagen
- 215 m² Wohnfläche auf einem 281 m² großen Grundstück
- Moderne offene Küche mit großer Kochinsel, integrierten Geräten und übergroßer Edelstahl-Workstation-Spüle
- Große Schiebeelemente verbinden die Wohnbereiche mit der Terrasse unter einer Pergola
- Privater Innenhof innerhalb der historischen Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert
- Stellplätze für bis zu 3 Fahrzeuge auf dem Grundstück
- Gute Lage mit fußläufigem Zugang zu ÖPNV, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie unter 5 km zur Würzburger Innenstadt.

Gesunde Bauweise & Materialien

- Massive Bauweise für Außen- und Innenwände
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für kontinuierlichen Frischluftaustausch
- Diffusionsoffene mineralische Wandoberflächen zur natürlichen Feuchtigkeitsregulierung
- Fugenlose Mikrozementflächen in den Bädern für hygienische und pflegeleichte Boden- und Wandflächen
- Eicheparkett in den Wohnbereichen, im Dachgeschoss Massivholzfußboden
- Zentrale Enthärtungsanlage zur Verbesserung der Wasserqualität im gesamten Haus

Energieeffizienz & Technik

- KfW-Effizienzhaus 55 (Energieeffizienzklasse A+)
- Moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- 19 kWp Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und integrierten Insektenschutzgittern
- Glasfaseranschluss für moderne digitale Infrastruktur und Homeoffice
- Integrierte Außenkameras zur Grundstückssicherung

Die Immobilie wird direkt von den Eigentümern provisionsfrei angeboten. Ein ausführliches Exposé erhalten Sie auf Anfrage; Besichtigungstermine werden individuell an festgelegten Besichtigungstagen vereinbart.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Haus & Innenhof an Stadtmauer

Exposé - Galerie



Innenhof mit Pergola



Privater Innenhof bei Nacht

Exposé - Galerie



Bad mit Doppelwaschtisch



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Küche – Arbeitsbereich



Offener Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-Bad

Exposé - Galerie



Zimmer EG (Büro/Spiel)



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Bad - Waschbereich



Dusche & separates WC

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schrank



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Abstellraum



Treppbereich OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Technikraum EG

Exposé - Galerie

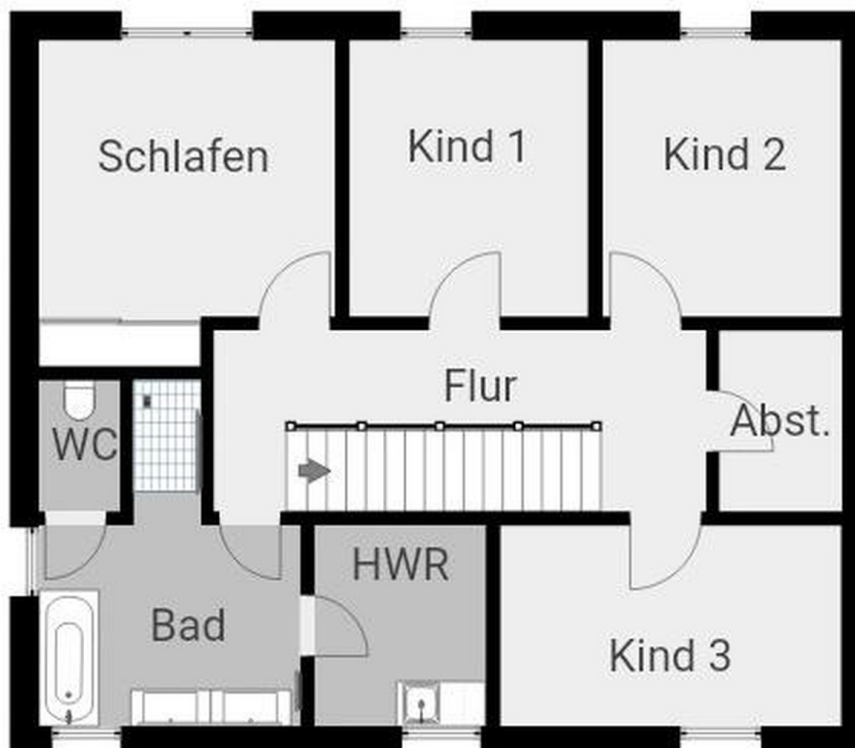


Innenhof entlang Stadtmauer

Exposé - Grundrisse

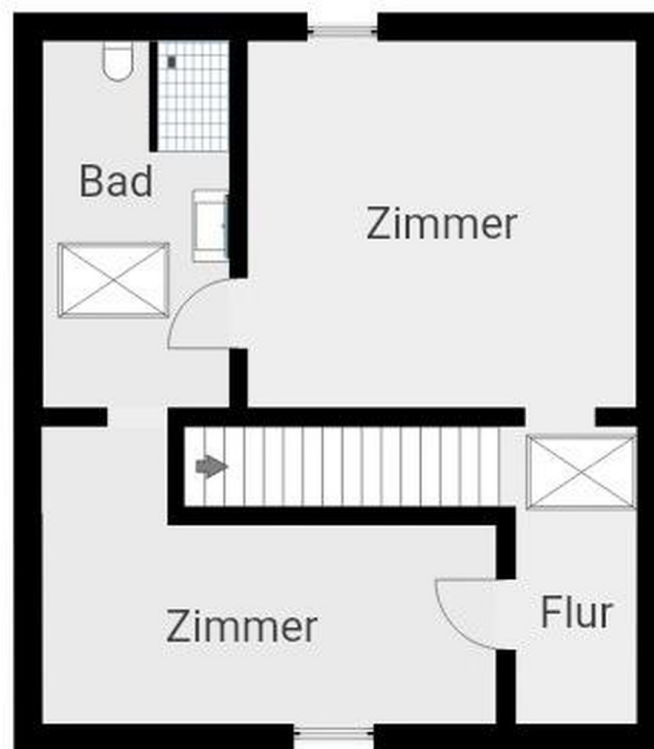


Erdgeschoss



Obergeschoss

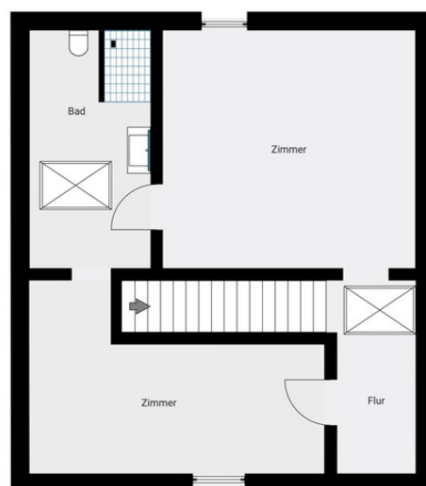
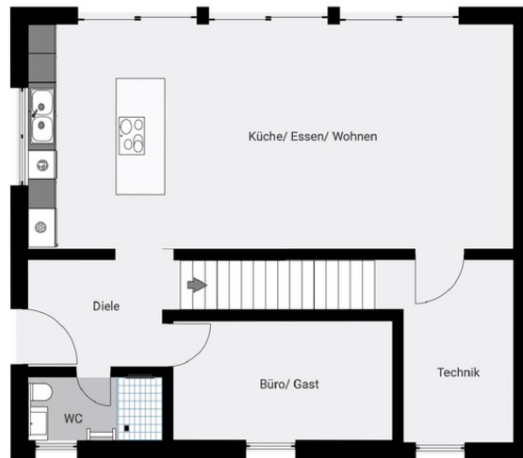
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

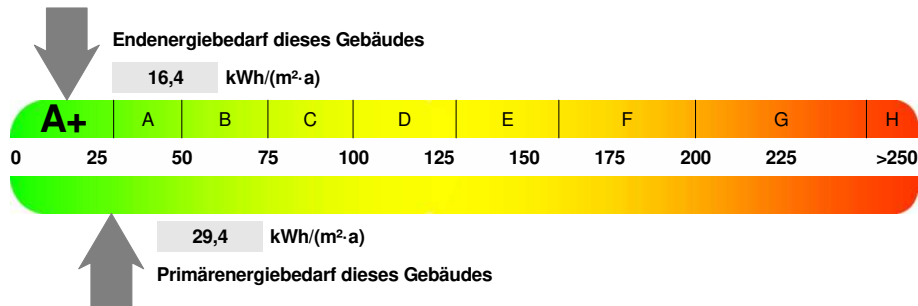
Registriernummer:

BY-2023-004834342

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,2** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **29,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert **46,0** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert **0,26** W/(m²·K) Anforderungswert **0,39** 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]

16,4 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

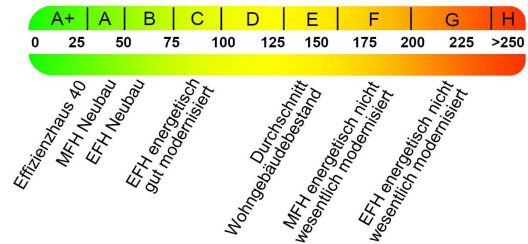
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	68,7 %	137,3 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	27,7 %	55,4 %
Summe:	96,4 %	192,8 %

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