

Exposé

Doppelhaushälfte in Schweinfurt

PROVISIONSFREI - Doppelhaushälfte zentral in Schweinfurt (Hochfeld)



Objekt-Nr. OM-437696

Doppelhaushälfte

Verkauf: **780.000 €**

97422 Schweinfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	313,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	67,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanziert 2020 - helle Doppelhaushälfte in Top-Lage neben Leopoldina-Krankenhaus, provisionsfrei!

Das zum Verkauf stehende Haus bietet 189 m² Wohnfläche, vier Geschosse (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss), und besticht durch eine helle, moderne Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Merkmale der Immobilie:

- 313 m² Nutzfläche
- 189 m² Wohnfläche
- 67 m² Nutzfläche
- Doppelhaushälfte
- Kernsanierung 2020
- Vier Geschosse (KG + EG + OG + DG)
- Schöne, helle Winterterrasse
- Garten mit Hydropool (ca. 6 × 3 m)
- Garage
- Stellplatz
- Ölheizung mit Brenner aus dem Jahre 2025
- Vollflächig unterkellert

Die Immobilie liegt in einer sehr gefragten, zentralen Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Versorgung. Die unmittelbare Nähe zum Leopoldina-Krankenhaus macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Preis & Besichtigung:

- Kaufpreis: 780.000 €
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Besichtigungen ausschließlich nach Vereinbarung

Die Grundrisspläne und die Wohnflächenberechnung sind in den letzten fünf Bildern der Anzeige zu finden.

Bei Interesse oder weiteren Fragen sind wir erreichbar unter der 0172 2450665.

Ausstattung

Möbliert, Balkon, Terrasse, Einbauküche, Badewanne, Gäste-WC, Keller, Dachboden, Garage/ Stellplatz, Garten, Hydropool.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Schweinfurt / Hochfeld, neben dem Leopoldina Krankenhaus

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	94,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



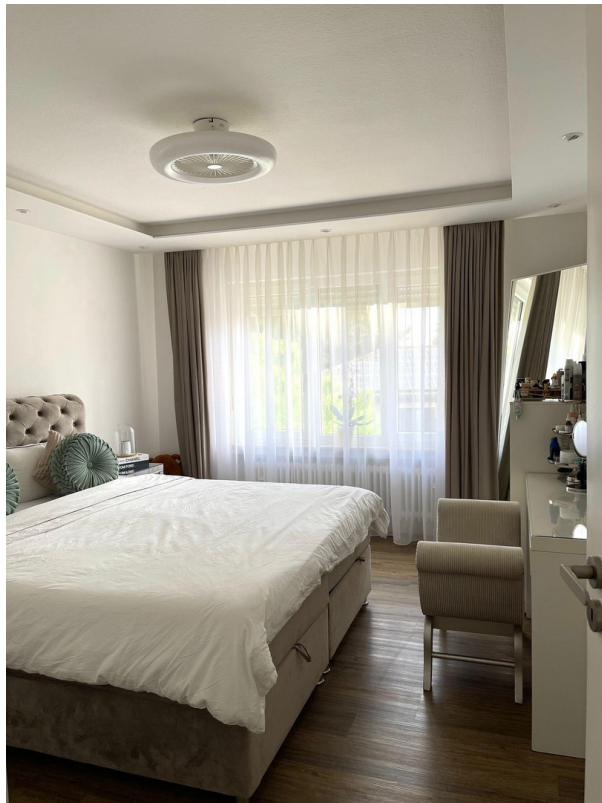
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



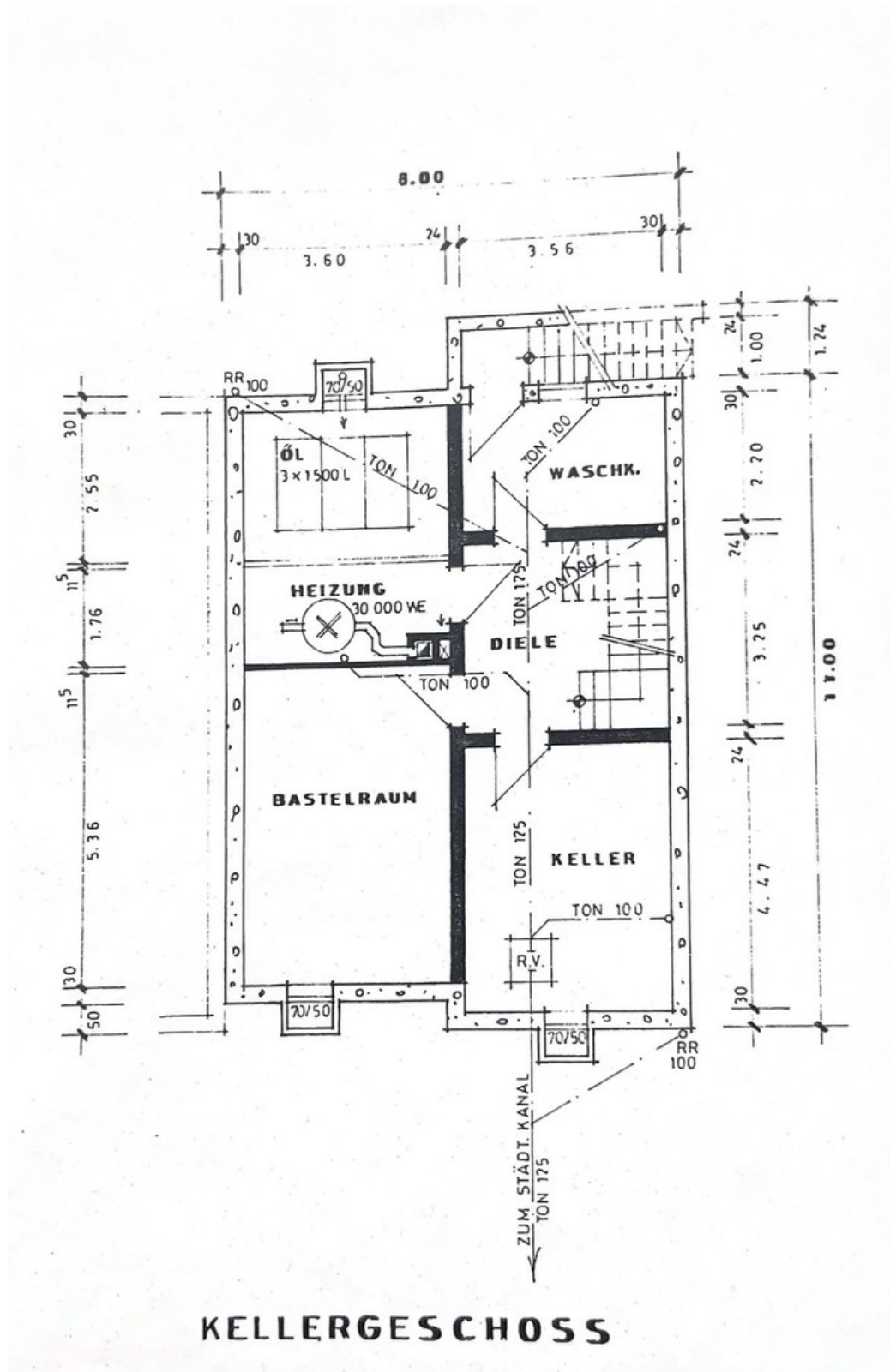
Exposé - Galerie



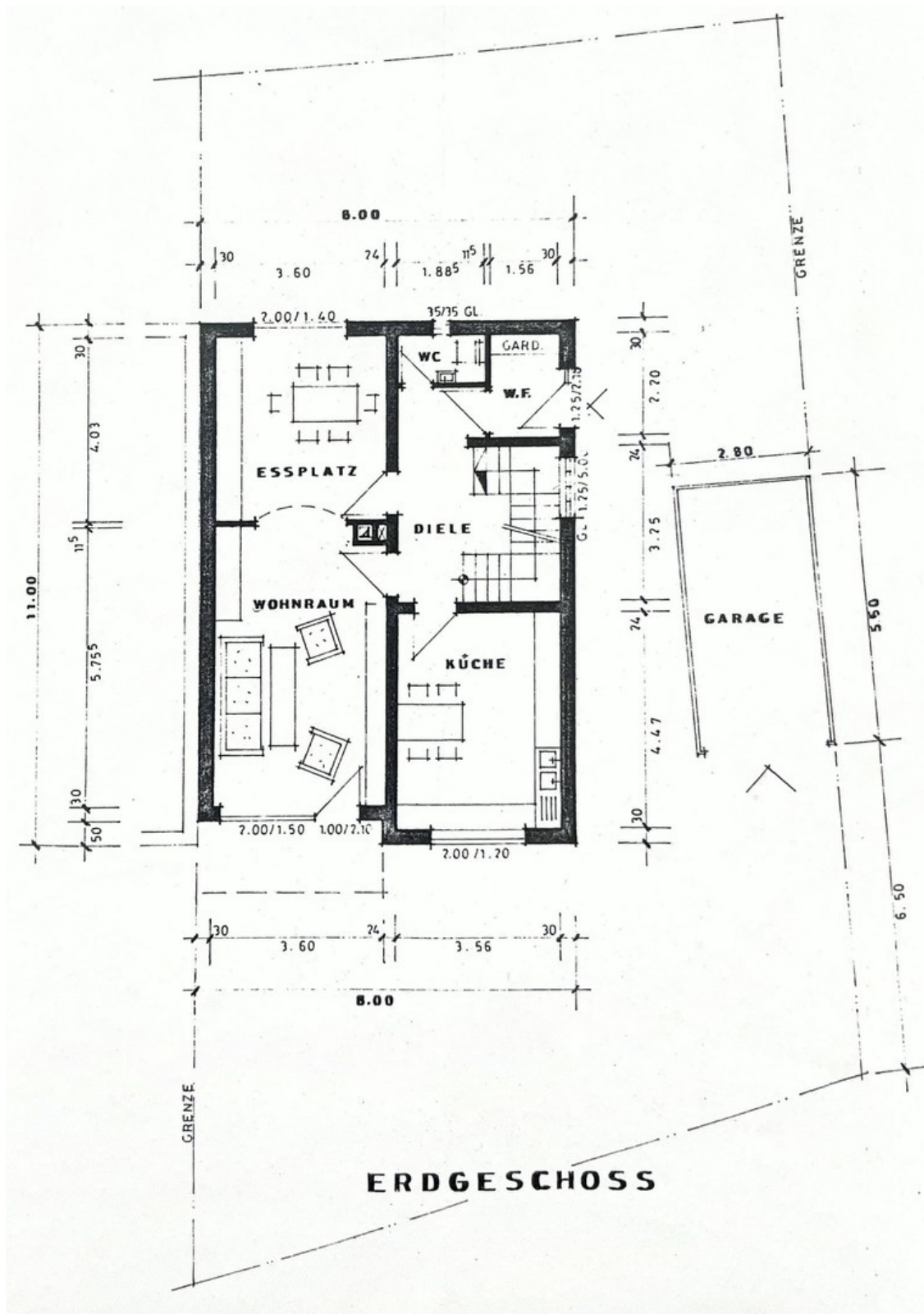
Exposé - Galerie



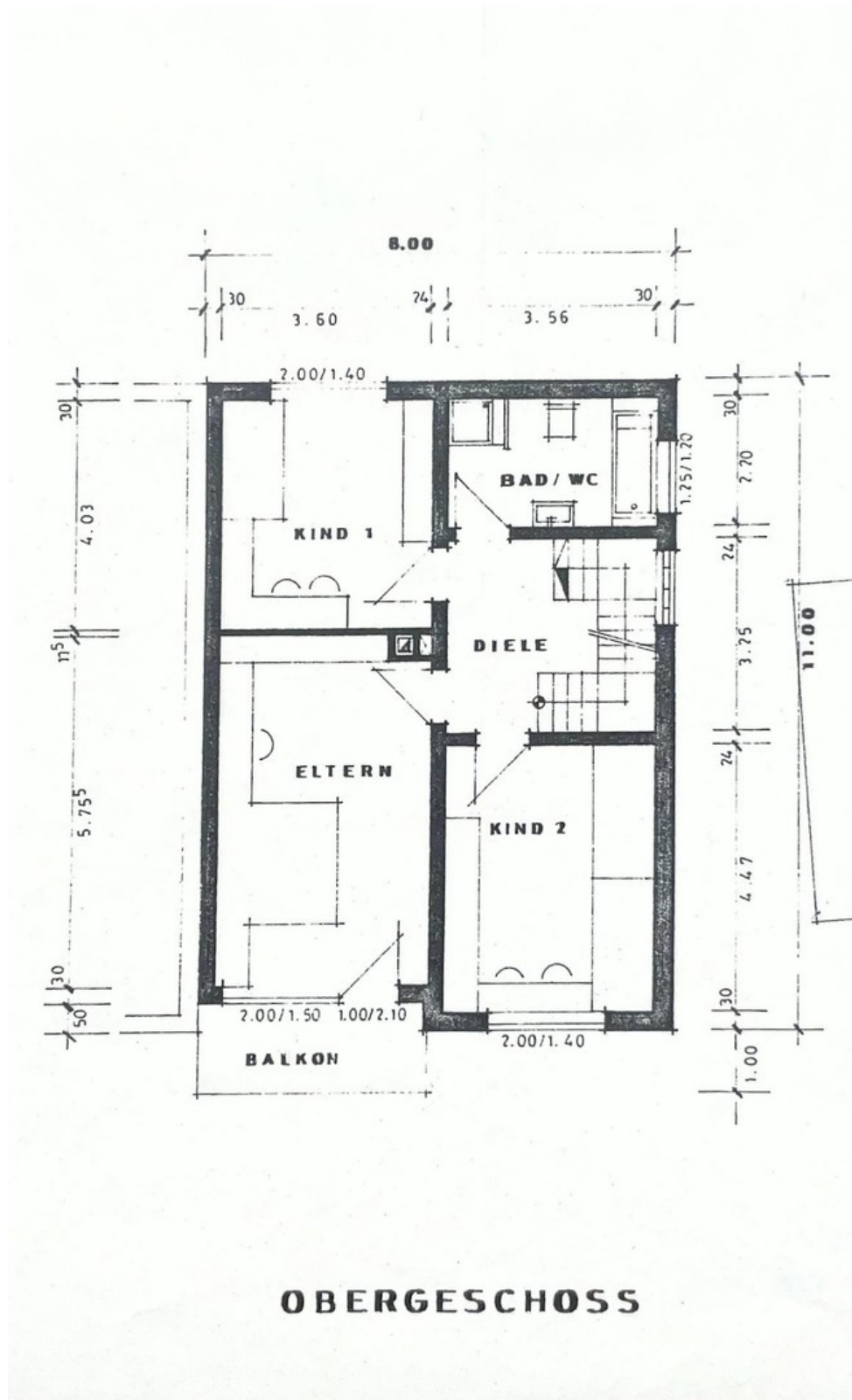
Exposé - Grundrisse



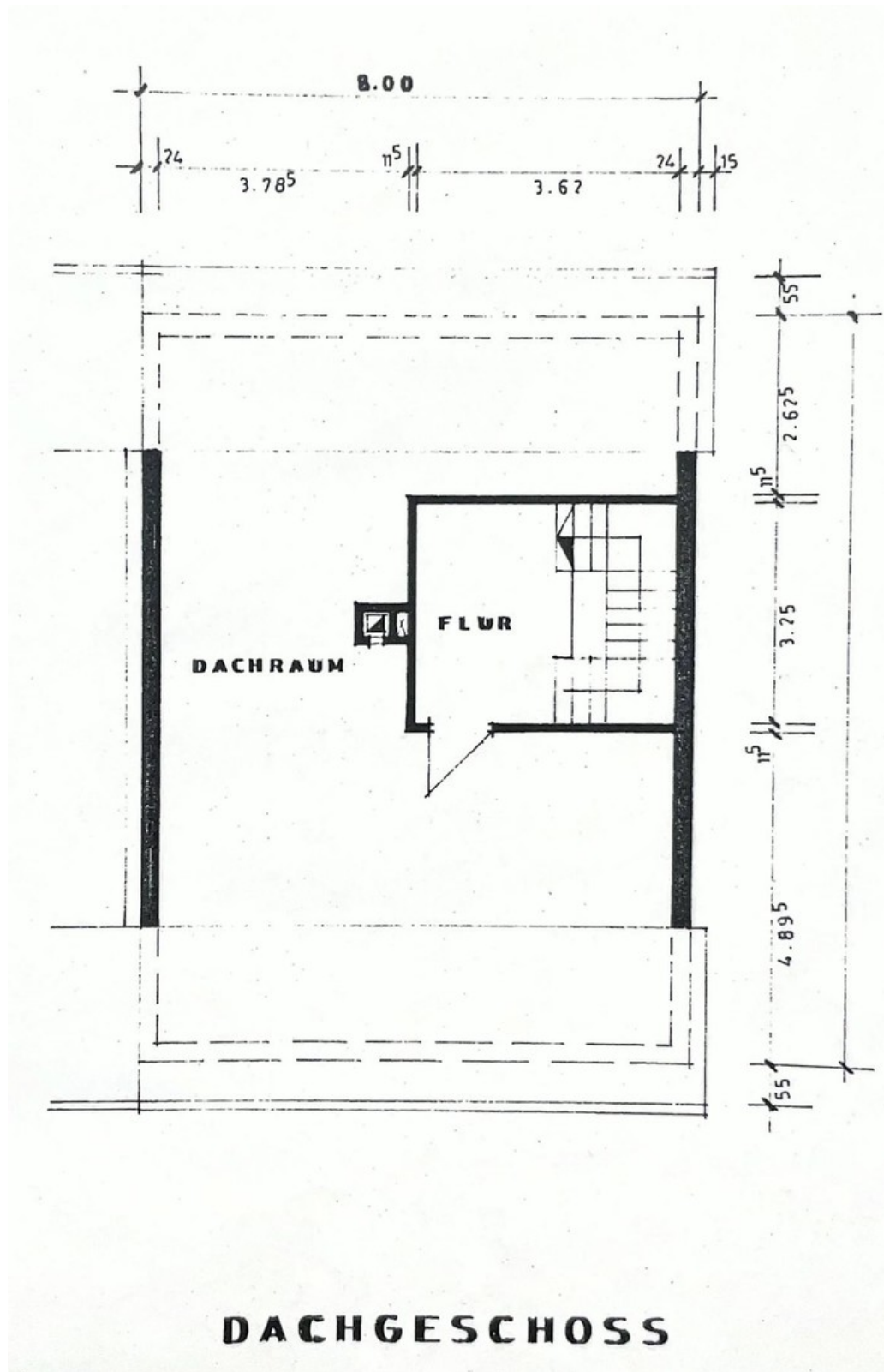
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

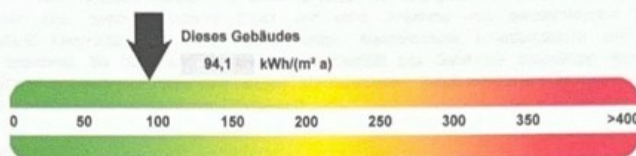
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

Wohnhaus 97422 Schweinfurt

3

Energieverbrauchskennwert



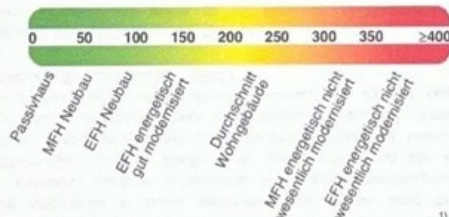
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.09.2010	31.08.2011	24000	—	1,06	90,9	—	90,9
Heizöl	01.09.2011	31.08.2012	25000	—	1,14	101,1	—	101,1
Heizöl	01.09.2012	31.08.2013	25000	—	1,01	90,2	—	90,2
Durchschnitt								94,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Formblatt Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung				Für jede Wohnung ist ein separates Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!	
Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Bauherr			
Schweinfurt					
Bezeichnung der Wohnung (1) (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)	Abzugsfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaßliches Raummaß einschließl. Fenster, offene Wandschränke tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² . Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m betragt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² . Treppenabsätze und Treppen über drei Stiegen. Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Überbaute Fläche
Nr.	Raumbezeichnung	m × m = m ² (4)	m × m = m ² (1)	m ² (5)	zu berechnende Fläche (m ²)
	Zusammenstellung				
	Erdgeschoß			83,69	
	Obergeschoß			66,12	
	Dachgeschoß			39,22	
				189,03	
	Keller, Nutzfläche			66,64	
Im Gebäude sind insgesamt		☒ 1 Wohnung	☐ 2 Wohnungen	☐ mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)
Die Wohnung ist		☒ abgeschlossen (7)	☐ nicht abgeschlossen (8)		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2)
Zur Wohnung gehört (gehören)		☐ Garagen	☐ Geräteraum		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (5)		☐ ja	☐ nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II BV (5)
Ort, Datum		Unterschrift:		Anrechenbare Wohnfläche (6)	
Bergheimfeld, 2.10.25		Stur für Bauwesen H. Hespelen Schweinfurter Straße 32 97483 Bergheimfeld Telefon + Fax 09221 76 00			