

Exposé

Reihenhaus in Feucht

Reihenhaus in Feucht - ein Familientraum



Objekt-Nr. OM-441922

Reihenhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Weidinger

Ahornstraße 124
90537 Feucht
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	188,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus in Feucht mit Balkon und Garten mit normaler Ausstattung steht in einer ruhigen guten Lage von Feucht und überzeugt durch seinen idealen Grundriss und einem pflegeleichten Grundstück.

Im Erdgeschoss ist ein großes Wohnzimmer mit neuen Kaminofen und Essbereich sowie Küche und Gäste-WC.

Vom Wohnzimmer geht es auf die neue Terasse und den Garten.

Im 1.OG ist das Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang und ein Tageslichtbad.

Im 2.OG befinden sich 2 große Zimmer mit großen Dachflächenfenstern mit elektrischen Außenrollos.

Im Keller ist der Heizraum mit dem in 1999 getauschtem Niedertemperatur Heizkessel.

Im Keller ist ein Raum mit einer Infrarotsauna und ein Waschkeller.

Zum Haus gehört eine Garage (20.000€) diese ist im Kaufpreis enthalten.

2012: 3 fach isolierverglaste Fenster und Haustür erneuert

2019: Garagendach erneuert

2020: Terasse erneuert

2020: Kaminofen und Wohnzimmerboden erneuert

Wärmeschutz 4 cm

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

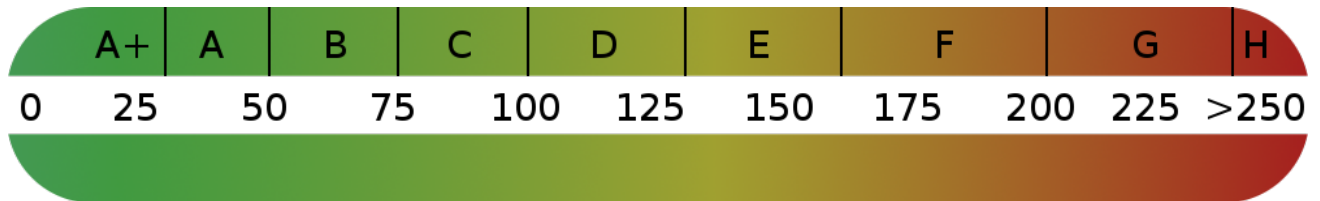
Feucht überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Weg in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangstür

Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie

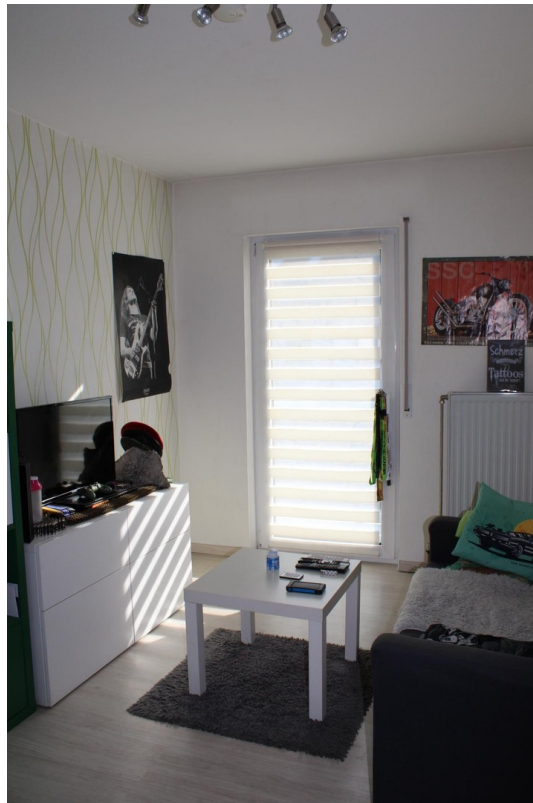


Tageslichtbad



Handtuchheizkörper Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1 - 1. OG



Zimmer 1 - 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - 1. OG



Zimmer 2 - 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon

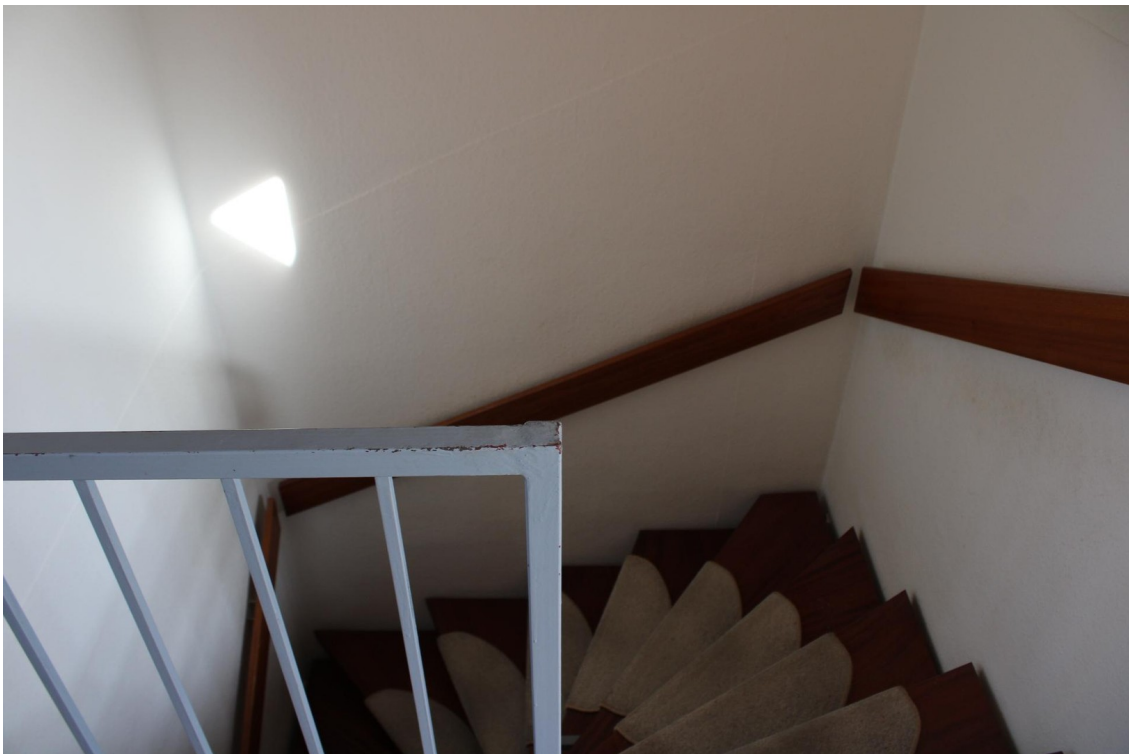


Flur im 1. OG

Exposé - Galerie



Flur im 2. OG



Treppenhaus vom 2. OG aus

Exposé - Galerie



2. OG Zimmer 1



2. OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



2. OG Zimmer 1



2.OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



2.OG Zimmer 2



2.OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Kellerraum mit Sauna

Exposé - Galerie



Infrarotsauna



Waschkeller

Exposé - Galerie



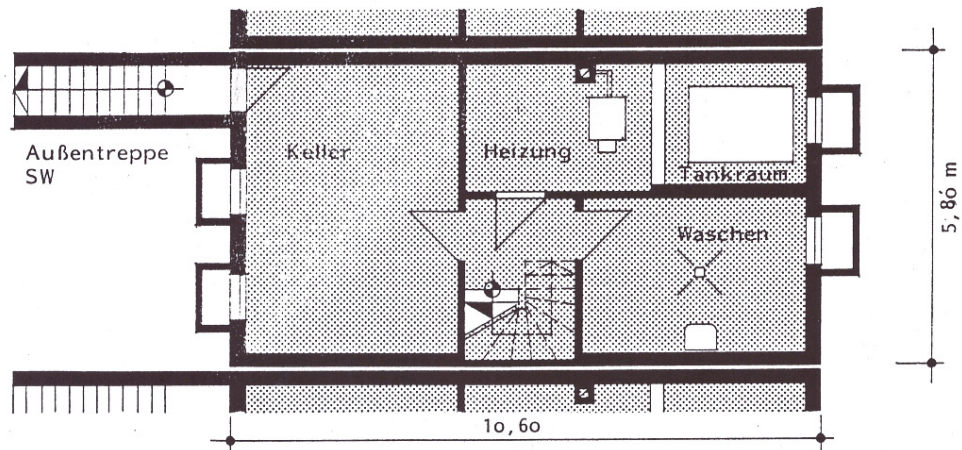
Heizung

Exposé - Grundrisse

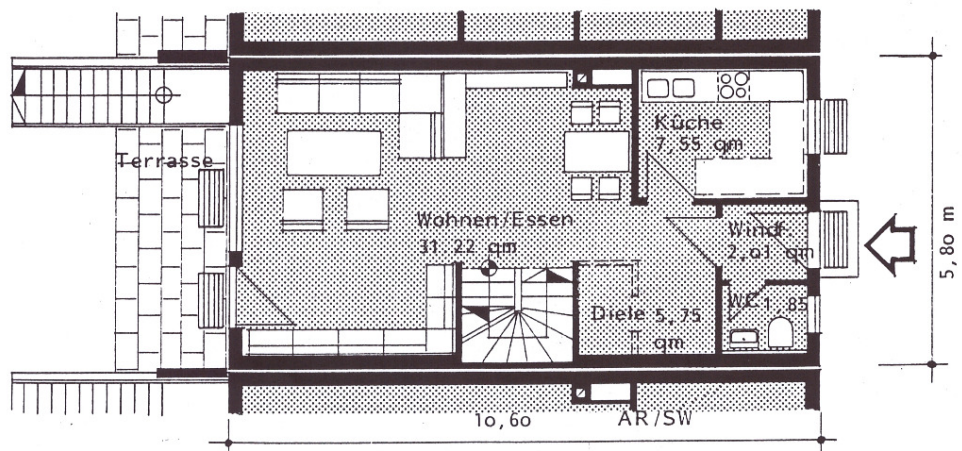
TYP A

GRUNDRISSSE

KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS



EG

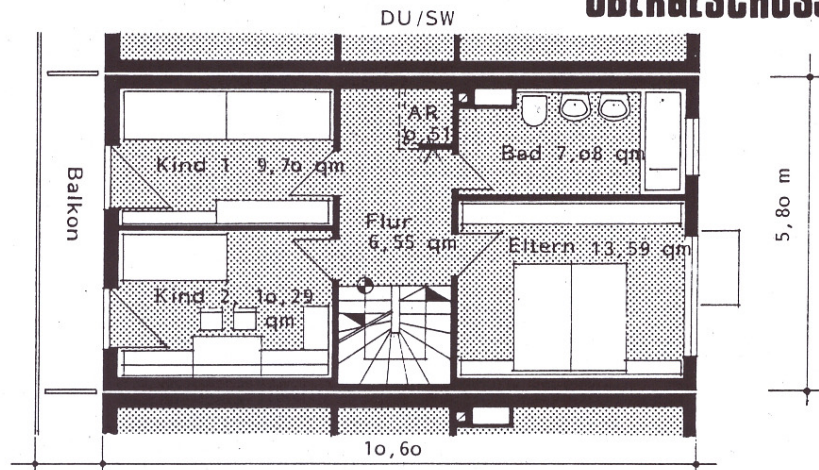
Wohnen/Essen	ca.	31,22 qm
Küche	ca.	7,55 qm
Diele	ca.	5,75 qm
Windfang	ca.	2,01 qm
WC	ca.	1,85 qm
Terrasse 1/2	ca.	3,63 qm
	ca.	52,01 qm

Exposé - Grundrisse

TYP A

GRUNDRISSSE

OBERGESCHOSS



OG

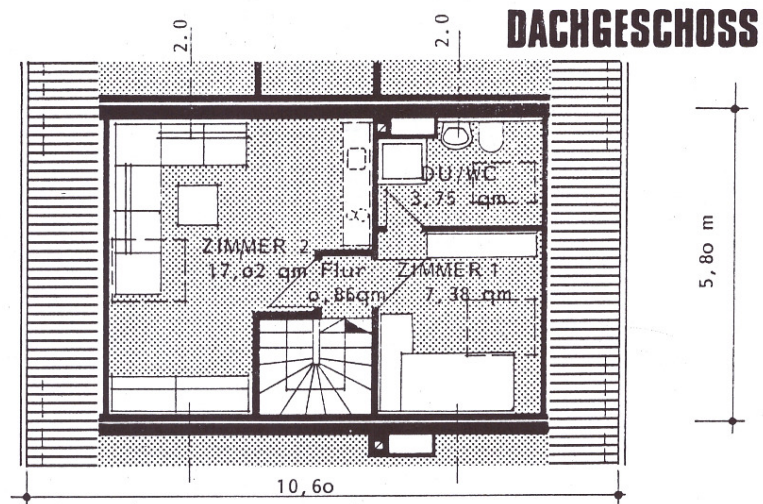
Eltern	ca.	13,59 qm
Kind 1	ca.	9,70 qm
Kind 2	ca.	10,29 qm
Flur	ca.	6,55 qm
AR	ca.	0,51 qm
Bad	ca.	7,08 qm
Balkon 1/2		3,77 qm
		51,49 qm

GESAMT: 103,50 qm

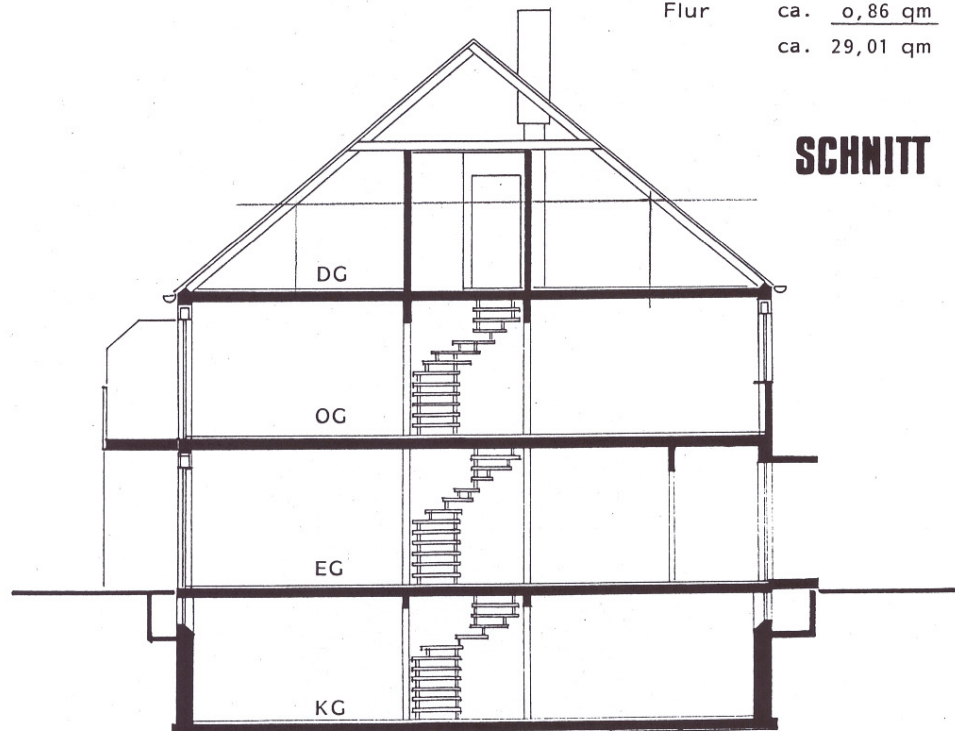
Exposé - Grundrisse

TYP A

GRUNDRISS



Zimmer 1	ca.	7,38 qm
Zimmer 2	ca.	17,02 qm
DU/WC	ca.	3,75 qm
Flur	ca.	0,86 qm
	ca.	29,01 qm



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

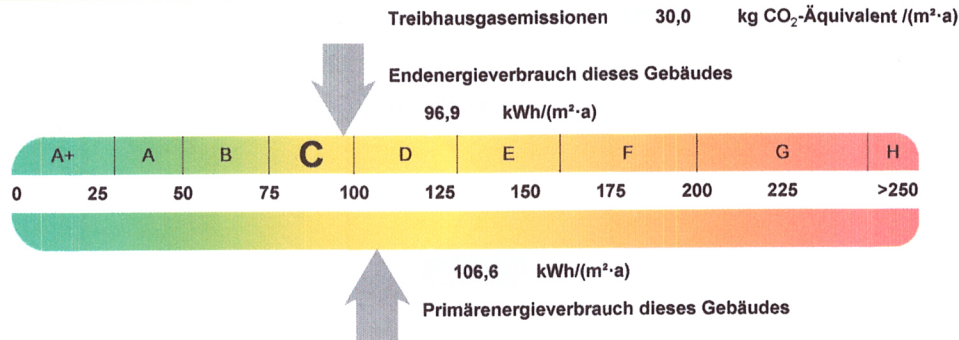
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2026-006237271

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

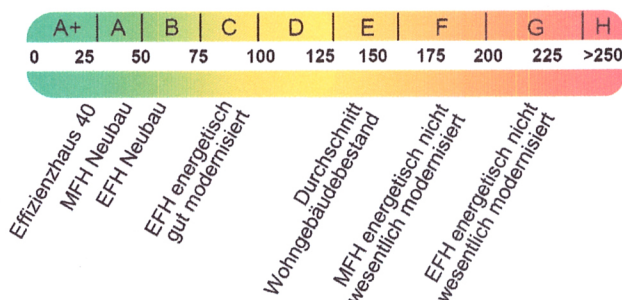
96,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
22.10.2020	04.07.2024	Heizöl	1,10	60208	13326	46882	1,09

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus