

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ebersbach-Musbach

Auf dem Dorf viel Freiheit und viel Platz in Haus und Garten



Objekt-Nr. OM-447992

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Franz Spitzenberger

88371 Ebersbach-Musbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	1.159,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	263,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 2 Familien-Wohnhaus mit 3 Wohnebenen a 68,83m² und einem Grundstück mit 1159 m² umfaßt Folgendes:

Haupthaus, Garage, Remise, Gartenhaus, Gewächshaus, 4 Stellplätze, und einen sehr großen Garten.

Das Haupthaus ist voll unterkellert (mit einer kleinen Sauna) und hat je 1 abgeschlossene Wohnung im EG und im 1.OG. Das 2.OG (mit 3 Zimmern) ist abschließbar, 2 Zimmer haben Wasseranschluß (das waren früher mal Kinderzimmer) und 1 großes Zimmer mit Zugang zur Bühne.

Das Haus hat eine Ölzentralheizung, mit Niedertemperatur-Kessel, der lt. Bescheinigung (siehe Anlage) weiter betrieben werden darf. Es ist ein geschweißter 6000 Liter Öltank in einem separat abgemauerten Raum vorhanden, der noch ca zur Hälfte gefüllt ist.

Zudem befinden sich in den Wohn/Ess-Zimmern im EG und 1.OG jeweils Olsberg Kaminöfen mit 5 KW Heizleistung, die auch die komplette Wohnung heizen können, aufgrund der guten Raumaufteilung.

Das Haus wurde 2018 umfassend renoviert und ist, je nach Geschmack, bis auf Schönheitsreparaturen eigentlich bezugsfertig.

-Alle Fenster neu mit 3-fach Verglasung

-Elektrik neu

-neue Heizkörper in allen Räumen

-in fast allen Räumen neue Fußbodenbeläge (Vinyl + Laminat)

-alle Wände neue verputzt

-eine komplette Dränage rund ums Haus mit Sickersteinen an den Kellerwänden

-neue Eingangstreppe

-neue Haustüre

-großes Zimmer im 2.OG ausgebaut

-Decke vom 2.OG zur Bühne isoliert und neuer Fußboden auf der Bühne

-Gas- und Kabelanschluß gelegt

-Licht und Steckdosen in der Garage, Remise und Gartenhaus, sowie Starkstromanschluß in der Remise

-Terrasse im 1.OG mit neuen Lerchenholzdielen belegt

-Fenster in den Schlafzimmern EG und 1.OG mit Insektenschutzgittern versehen

-3 zusätzliche Stellplätze.

2024 wurde der Kamin der Feuerstellen mit einem Edelstahleinsatz versehen.

Die Wohnung im EG besteht aus Küche mit Speisekammer, Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und separater Toilette. Die Küche, Kaufdatum 2018 bei Inhofer und der Kaminofen von Olsberg sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung im 1.OG besteht aus Küche mit Speisekammer und Terrasse, Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und separater Toilette.

Die Küche, ohne Kühlschrank, Kaufdatum ca 2016 bei Braun, und der Kaminofen von Olsberg, sowie das Balkonkraftwerk (600 W) sind im Kaufpreis enthalten.

Ein neuer Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird bei Vorlage hochgeladen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Für die Kontaktaufnahme wenden Sie sich per Tel an:

Franz Spitzenberger Handy 0151 2014 7013.

Lage

Die Wohnlage ist dörflich mit entsprechenden "Freiheiten". Es gibt 1 Kindergarten und eine Grundschule. Angeblich soll der Discounter NETTO eine Ansiedlung in Ebersbach planen.

Das Grundstück (Flst Nr 70) mit 1159 m² bietet Hobbygärtnern alle Möglichkeiten. Ein Gewächshaus ist vorhanden.

Eine Remise und abgeschirmtes Gartenhaus mit Grillplatz bietet den Bewohnern volles Gartenvergnügen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	363,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Waschküche

Exposé - Galerie



Vissmann Heizkessel



Sauna

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer EG

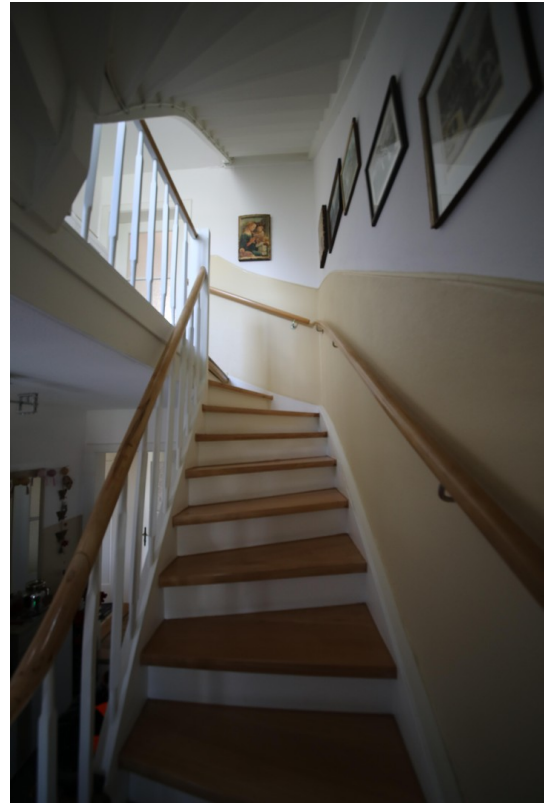


Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus



Küche OG

Exposé - Galerie



Terrasse Küche OG



Wohn/Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Gästezimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Büro 2.OG



Ankleidezimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Flur 2.OG



Garage mit Remise

Exposé - Galerie



Gartenhütte



Beete mit Gewächshaus

Exposé - Galerie



Heizöltank 6000 Liter



Garten aus Sicht Gartenhütte

Exposé - Galerie



Garage und Remise vom 1.Stock

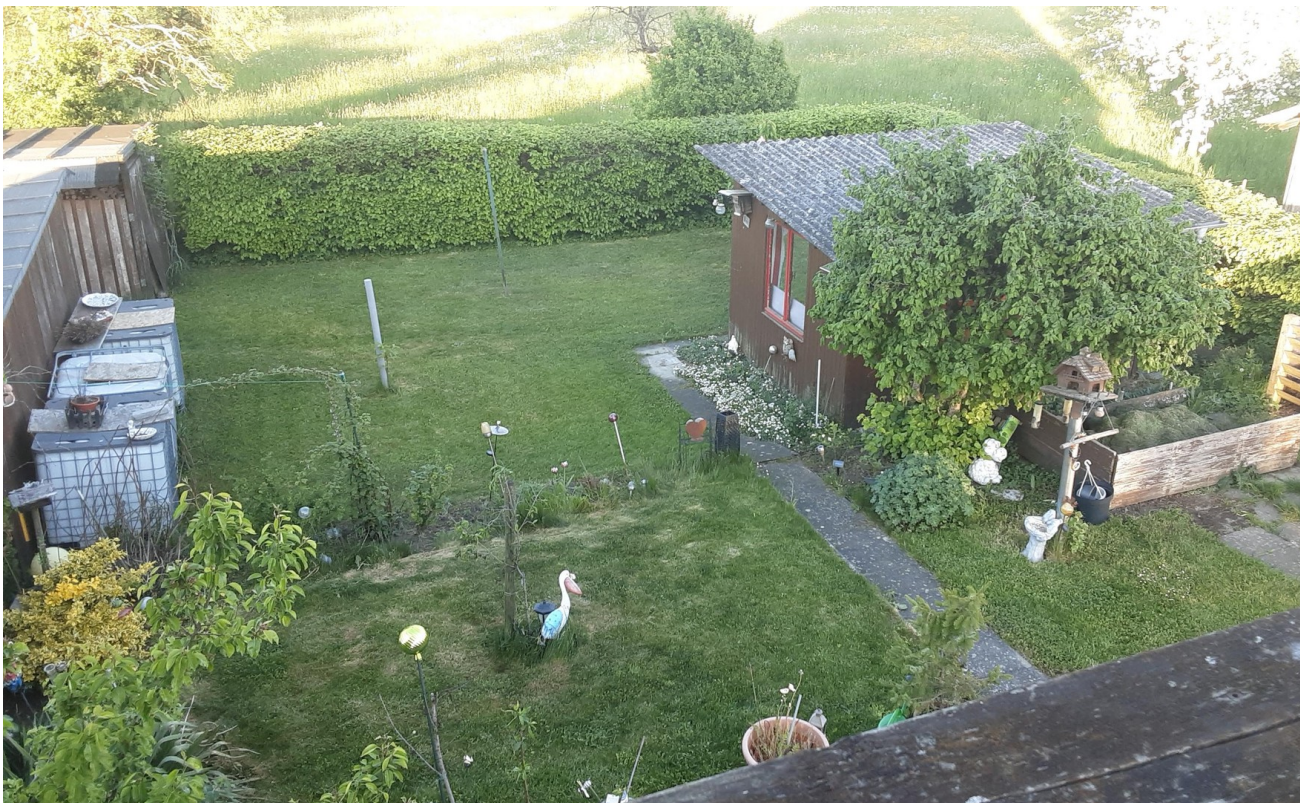


Garten rechts von der Remise

Exposé - Galerie



Rechts Gartenhaus



Gartenhaus

Exposé - Galerie

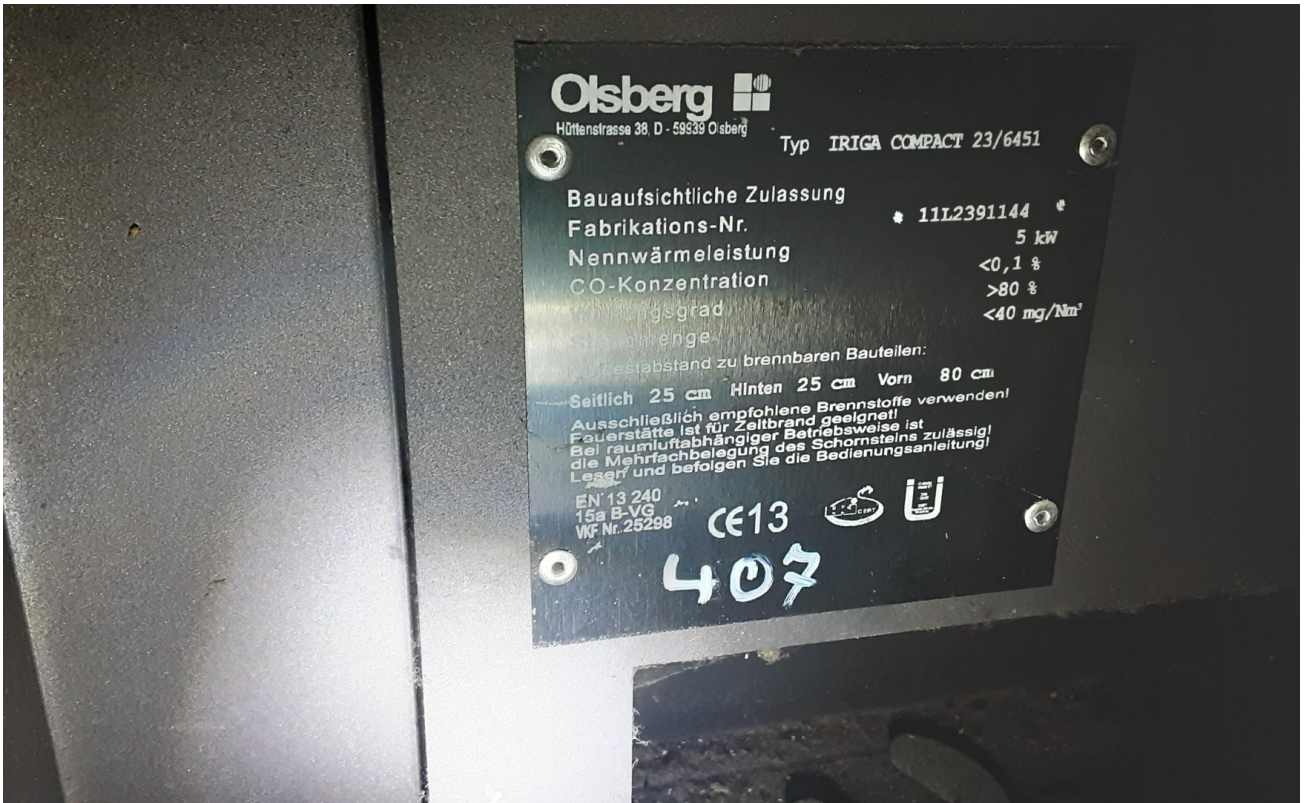


Grundstück rechts+Gewächshaus

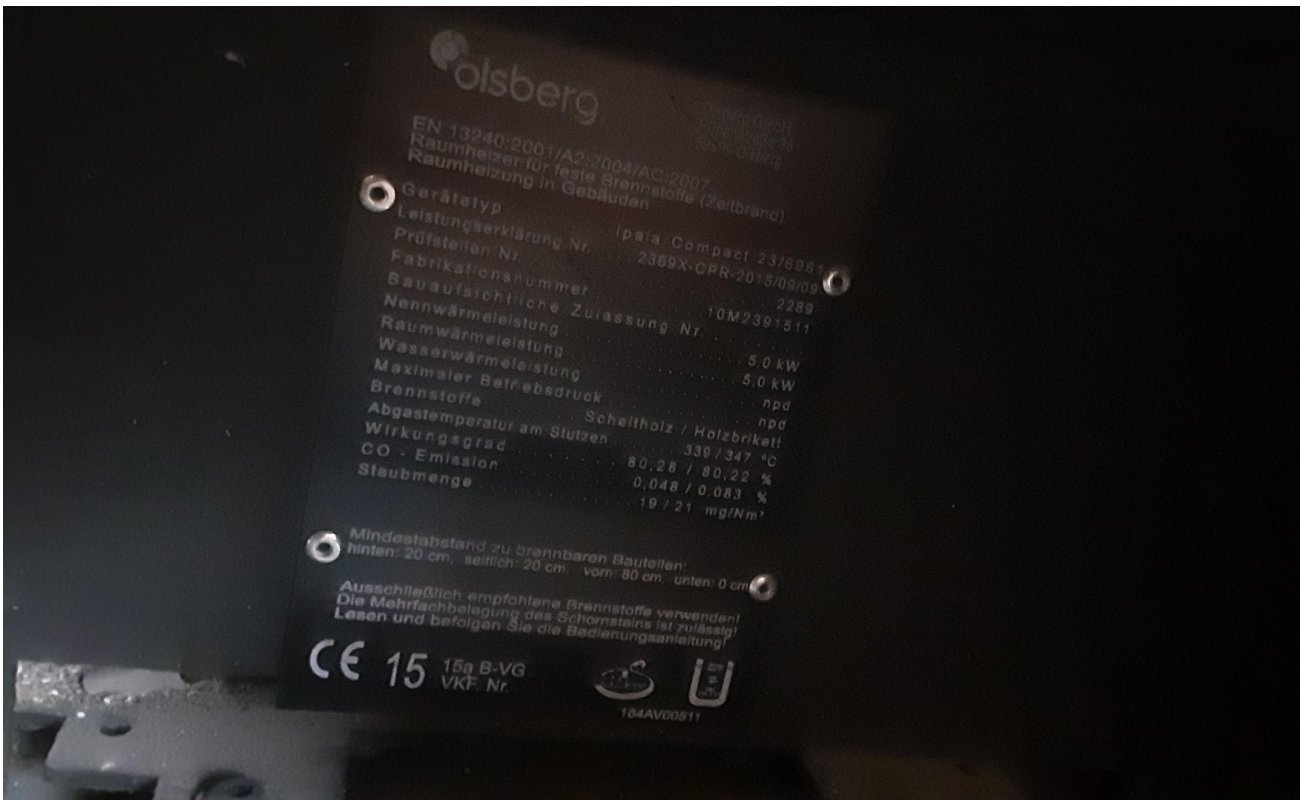


Beete

Exposé - Galerie

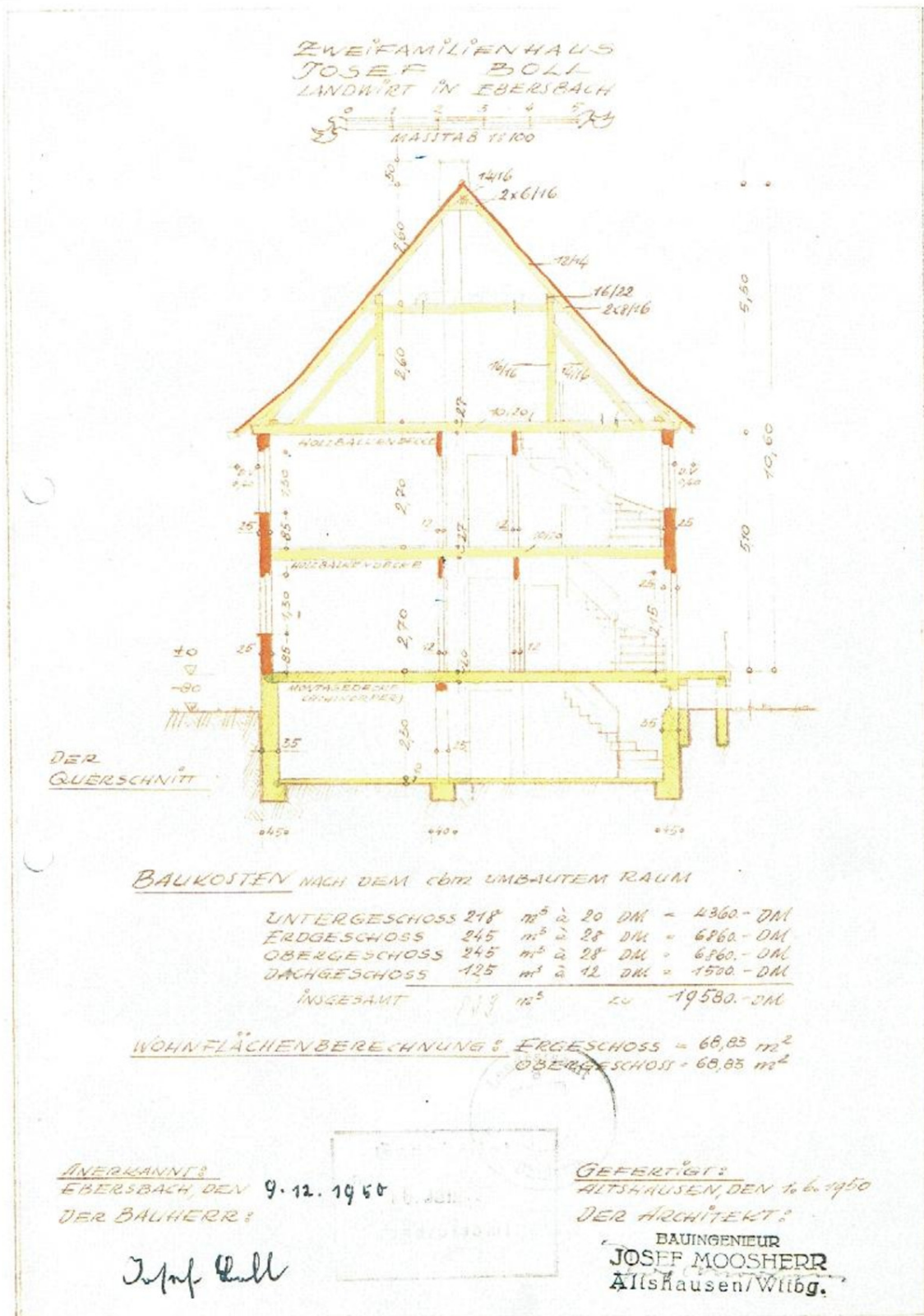


Typenschild Ofen EG

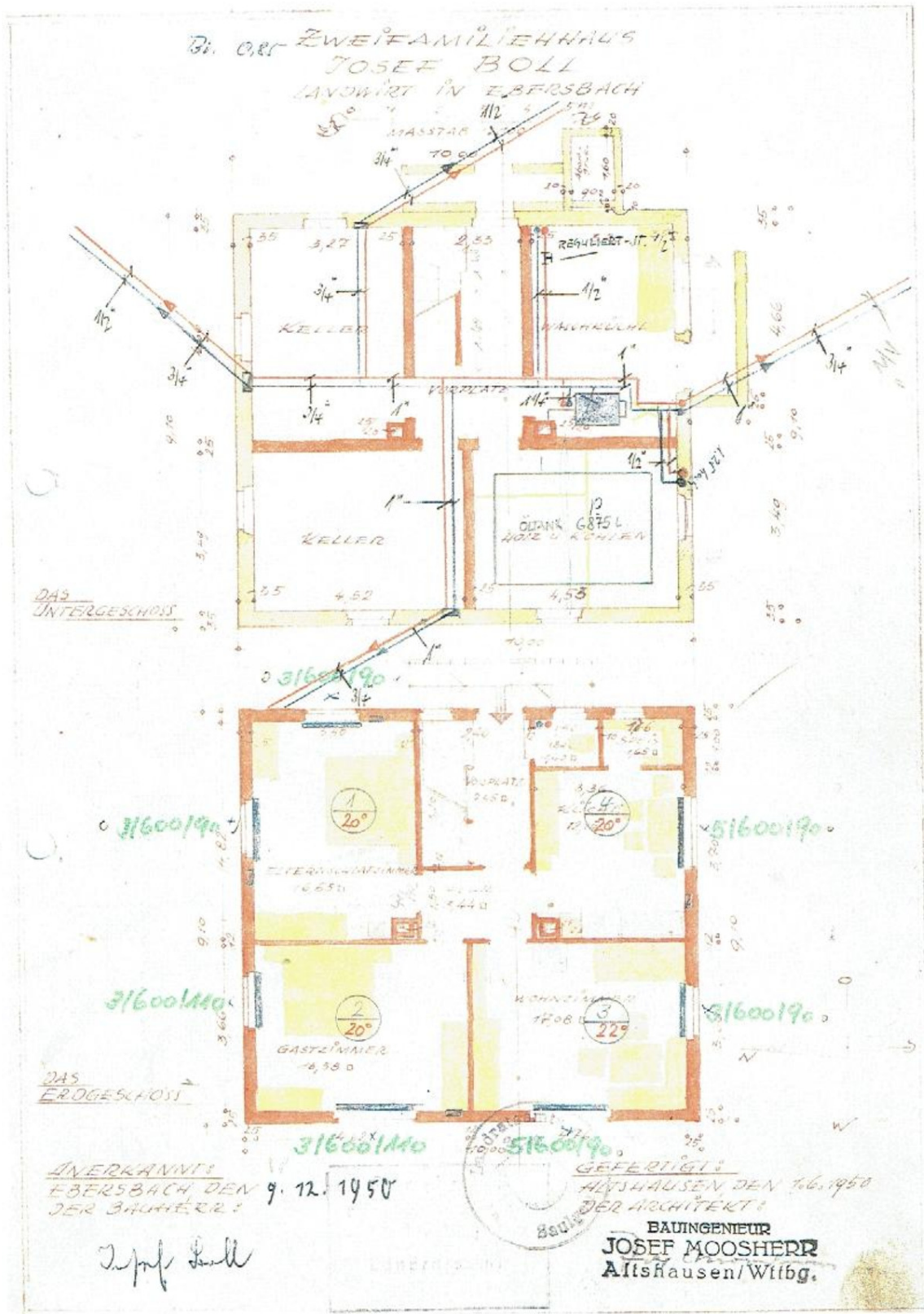


Typenschild Ofen 1.OG

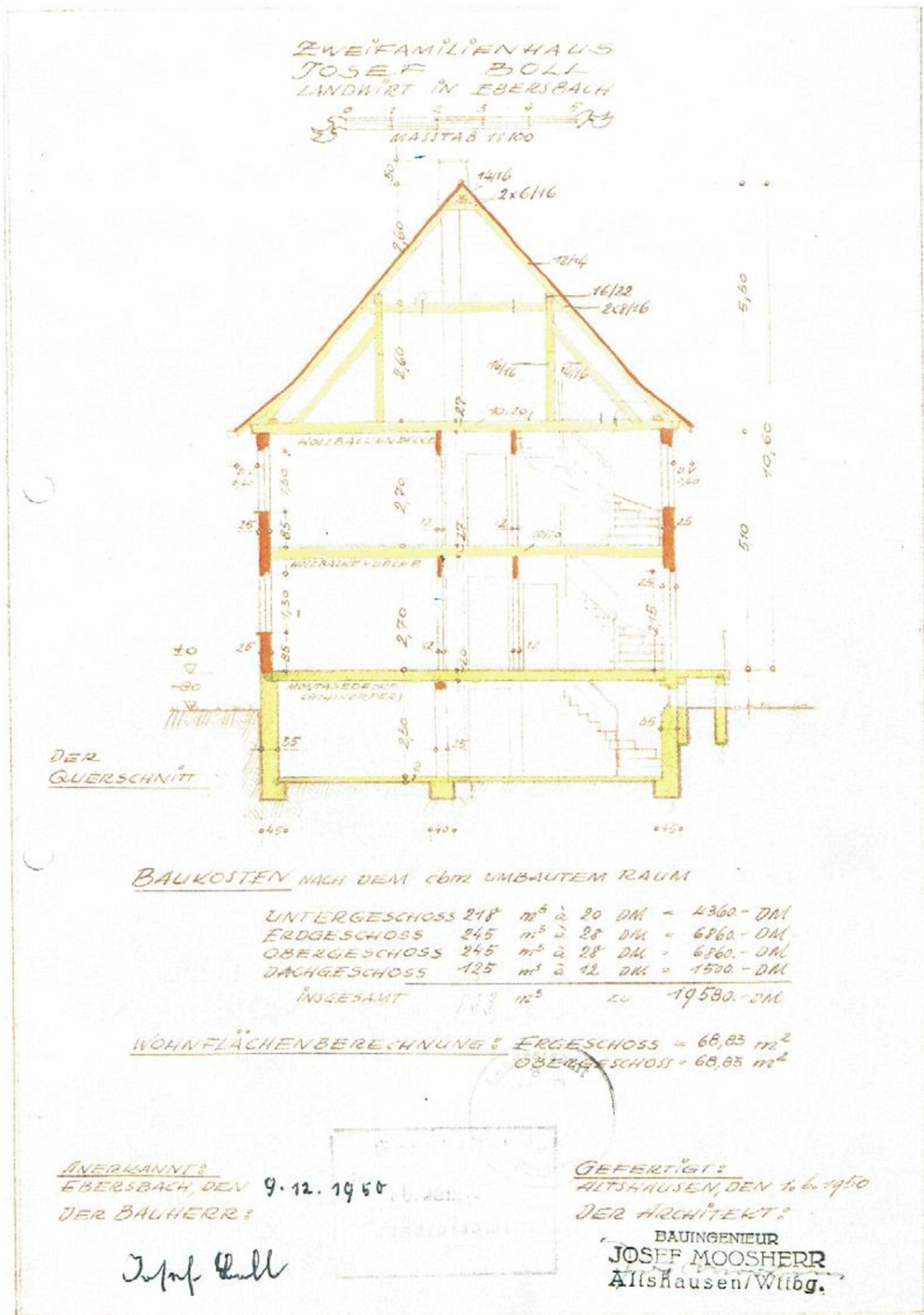
Exposé - Grundrisse



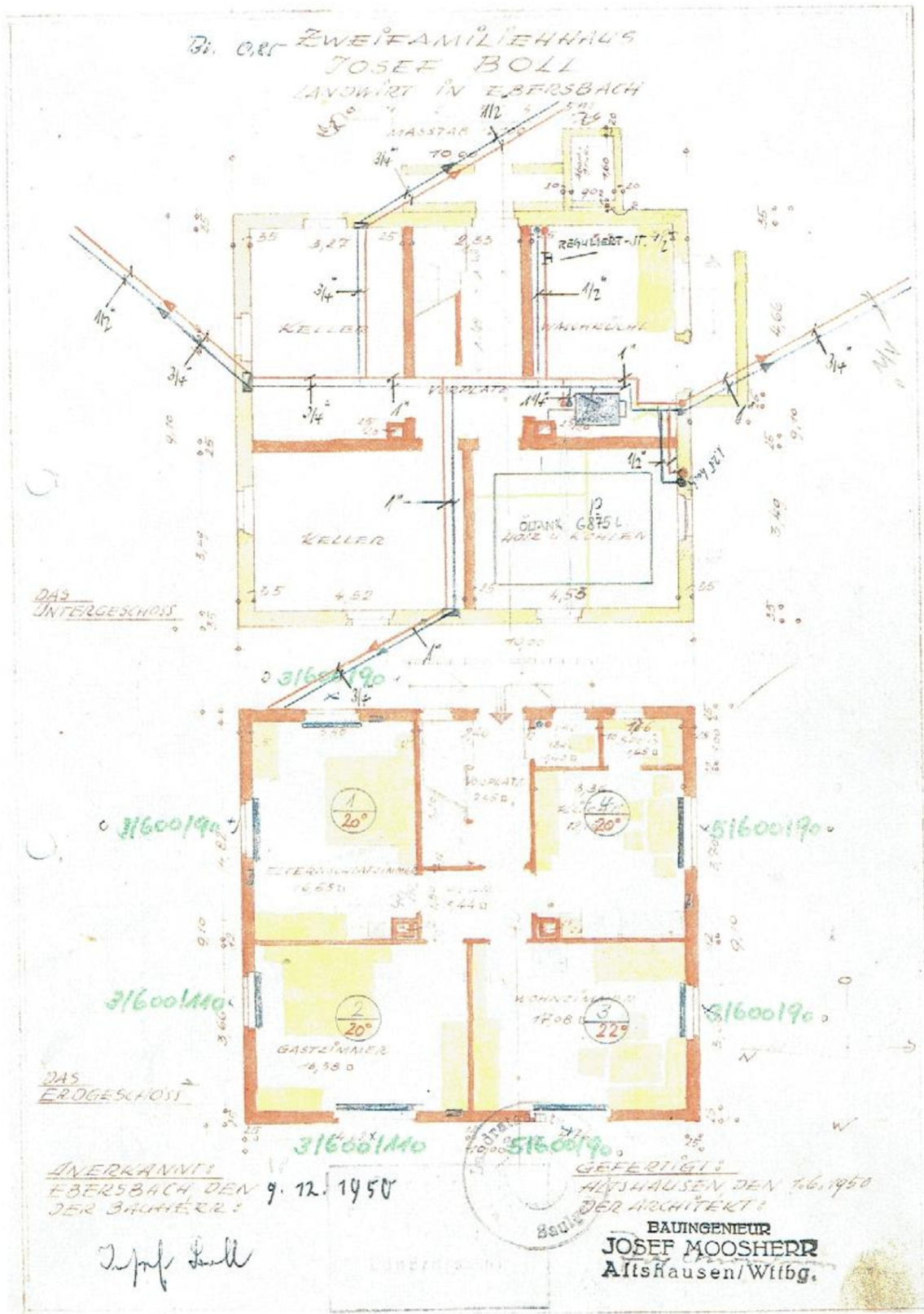
Exposé - Grundrisse



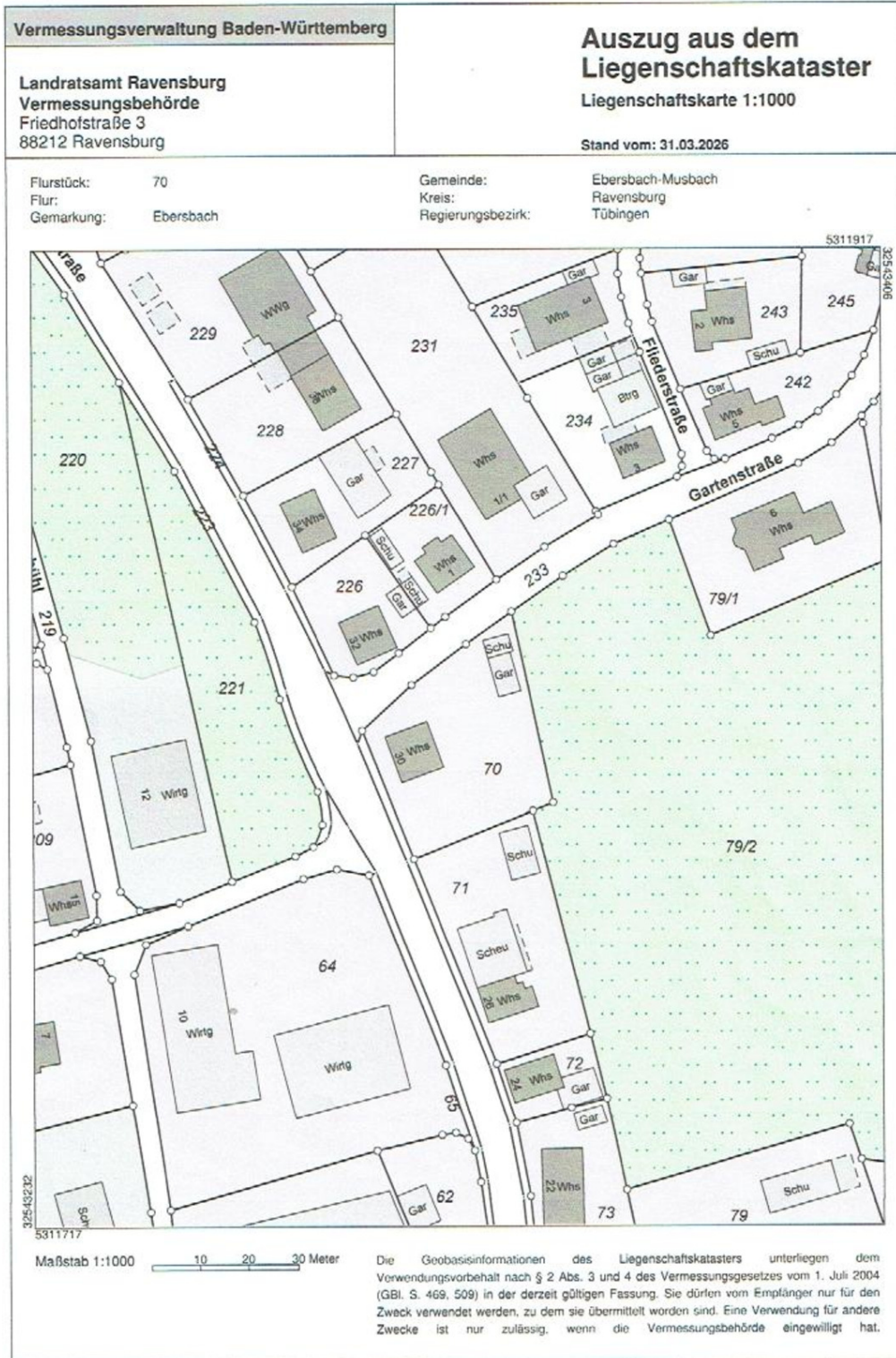
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bescheinigungen Kaminkehrer

Bernd Scheyerle
 Schornsteinfegermeister
 Gebäudeenergieberater (HWK)
 Am Haldenmoos 18
 88361 Altshausen
 Tel.: 07584 / 92 34 85 Fax.: 07584 / 92 31 64
 E-Mail: info@scheyerle-schornsteinfeger.de

Datum der Arbeitsausführung: 14.08.2025

- Überprüfung nach § 1 KÜO*
- Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
- Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
- Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

scheyerle-schornsteinfeger am haldenmoos 18 88361 altshausen

Franz Spitzenberger
 Musbacher Str. 30
 88371 Ebersbach-Musbach

Ausfertigung für den

Betreiber/ Aufstellungsort der Anlage

Gebäudeteil: UG

Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung- KÜO) vom 18. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfhwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen- 1. BImSchV vom 28. Januar 2010, BGBl. I S. 38)

Wärmeaustauscher: Hersteller/ Typ, Errichtung HNr.7516265704683101 Leistungsbereich/Leistung bei der Messung Nennleistung
 Viessmann / VBO 22 / 1997 0 - 22kW / 22kW 22,00 kW

Brenner: Hersteller/ Typ, Errichtung HNr.3479512 Brennerart Leistungsbereich/Leistung bei der Messung Brennstoff
 Weishaupt / WL 10-A / 1997 mit Gebläse 1,4 - 3,2kg/h / 3,2kg/h Heizöl

Feuerstättenart Art der Anlage
 Heizkessel Heizung mit Brauchwasser
 Herstellerbescheinigung nach § 6 1. BImSchV Ja Nein keine Angabe

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):

Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Brenner/ Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte		Abgasabzug		Abgasleitung	✓
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓	O ₂ -Gehalt im Abgas	3,00 %
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO- Gehalt	19 ppm

Folgende Mängel wurden festgestellt:

O ₂ - Differenz im Ringspalt	- %
Lufttemperatur im Ringspalt	- °C
Druckdifferenz im Ringspalt	- Pa

Es wurden keine Mängel festgestellt.

- Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
- Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum zu beseitigen.
- Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlagen erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BImSchV		Grenzwerte:	Rußzahl	1	CO-Gehalt	1300 ^{mg} / _{kWh}	
Rußzahl-Einzelwerte	1 0 0	Rußzahl-Mittelwert	0	Ölderivate	keine	Abgasverlust	11%
Wärmeträgertemperatur	65 °C	Verbrennungslufttemperatur	25,0 °C	Ölderivate	keine	CO-Gehalt	20 ^{mg} / _{kWh}
Sauerstoffgehalt im Abgas	3,0 %	Druckdifferenz	-11,00 Pa			Abgastemperatur	139 °C
						Abgasverlust	5%
						Messunsicherheit	1%

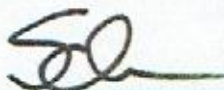
Das Messergebnis entspricht der Verordnung.

Das Messergebnis entspricht **nicht** der Verordnung, weil.....
 Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.

Die Messung ist bis zum zu wiederholen.
 Bemerkungen: Die Messung erfolgte durch: Markus Lorenz

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) BMRZBW400198BW50325, AE0024601367BW50325,

14.08.2025,
 Datum


 Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

Bernd Scheyerle

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
 Am Haldenmoos 18
 88361 Altshausen
 Geschäfts-Tel.: 07584 / 92 34 85
 Fax: 07584 / 92 31 64

Bescheinigung

des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
 gemäß § 67 LBO - Bauabnahmen -
 gemäß § 50 Abs. 1 LBO i.V. mit Anhang
 - Verfahrensfreie Vorhaben -



Datum 12.10.2018

Verzeichnis-Nr 00751-

scheyerle-schornsteinfeger.am.haldenmoos.18.88361.altshausen

Franz Spitzenberger
 Musbacher Str. 30
 88371 Ebersbach-Musbach

Bauvorhaben Aufstellung eines Kaminofens

Ort / Straße / Flurstück-Nr.
 88371 Ebersbach-Musbach, Musbacher Str. 30,

Verfahrensfreies Vorhaben Kenntnisgabeverfahren Genehmigungspflichtiges Vorhaben

Kennzeichnung der	Geschloß	Feuerstätte	Luftverorgung			Brennstoff			Nin kW	Schornstein/Abgasleitung		
			Luft- verbund	Luftungs- öffnung	Raumluft- unabhängig	fest	flüssig	gas		Nr.	Nr.	Nr.
Schornsteine (nur wenn mehr als 1 Schornstein)	EG	Kaminofen BA I	x			X			6,0	1		
Schornstein Bauart		M = Mauerstein MS = Mehrschalig LAS = Luft-Abgas-Schornstein EST = Edelstahlblech				F = Formstücke Q = Querschnittsveränderung AL = Abgasleitung St = Stahlblech				M		
lichte Weite in cm		rechteckig rund								20x26		
wirksame Höhe in m(ca.)		Einführung Abgasrohr der obersten Feuerstätte senkrechte Anlaufstrecke des Abgasrohres der obersten Feuerstätte				H = Hv =				7 0,5		

Gebäude- / Wohnungseingang

Bauzustandsbesichtigung im Rohbau wurde durchgeführt / nicht durchgeführt.

Die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase der Feuerungsanlage in der angetroffenen Ausführung werden bescheinigt.

bernd scheyerle schornsteinfeger

bevollmächtigter bezirksschornsteinfeger
 am haldenmoos 18
 88361 altshausen
 telefon: 07584 - 923 485
 telefax: 07584 - 923 164

Werden nachträglich Feuerstätten an Abgasanlagen
 angeschlossen, ist vor Inbetriebnahme eine Abnahme nach
 § 50 Abs. 1 LBO i. V. mit Anhang und eine Bescheinigung
 des bev. Bezirksschornsteinfegers erforderlich.

Unterschrift

Bernd Scheyerle

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
 Am Haldenmoos 18
 88361 Altshausen
 Geschäfts-Tel.: 07584 / 92 34 85
 Fax: 07584 / 92 31 64

Bescheinigung

des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
 gemäß § 67 LBO - Bauabnahmen -
 gemäß § 50 Abs. 1 LBO i.V. mit Anhang
 - Verfahrensfreie Vorhaben -



Datum 23.05.2019

Verzeichnis-Nr 00858-

scheyerle-schornsteinfeger, am haldenmoos 18, 88361 altshausen

Franz Spitzenberger
 Musbacher Str. 30
 88371 Ebersbach-Musbach

Bauvorhaben Aufstellung eines Kaminofens im 1.OG

Ort / Straße / Flurstück-Nr.
 88371 Ebersbach-Musbach, Musbacher Str. 30,

Verfahrensfreies Vorhaben Kenntnisgabeverfahren Genehmigungspflichtiges Vorhaben

Kennzeichnung der	Geschoß	Feuerstätte	Luft-verbund	Luftversorgung			Brennstoff			N _h kW	Schornstein/Abgasleitung		
				Lüftungs-öffnung	Raumluft-unabhängig		fest	flüssig	gas		Nr.	Nr.	Nr.
Schornsteine (nur wenn mehr als 1 Schornstein)	1.OG	Kaminofen BA I	x				X			5,0	1		
Schornstein Bauart		M = Mauerstein MS = Mehrschalig LAS = Luft-Abgas-Schornstein EST = Edelstahlblech		F = Formstücke Q = Querschnittsveränderung AL = Abgasleitung St = Stahlblech							M		
lichte Weite in cm		rechteckig rund									26x26		
wirksame Höhe in m(ca.)		Einführung Abgasrohr der obersten Feuerstätte senkrechte Anlaufstrecke des Abgasrohres der obersten Feuerstätte				H = HV =					5 0,5		
Gebäude- / Wohnungseingang													

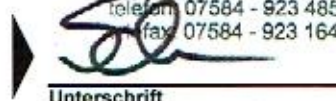
Bauzustandsbesichtigung im Rohbau wurde durchgeführt.

Die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase der Feuerungsanlage in der angetroffenen Ausführung werden bescheinigt.

bernd scheyerle schornsteinfeger

bevollmächtigter bezirksschornsteinfeger
 am haldenmoos 18
 88361 altshausen
 telefon 07584 - 923 485
 fax 07584 - 923 164

Werden nachträglich Feuerstätten an Abgasanlagen angeschlossen, ist vor Inbetriebnahme eine Abnahme nach § 50 Abs. 1 LBO i. V. mit Anhang und eine Bescheinigung des bev. Bezirksschornsteinfegers erforderlich.


 Unterschrift