

# Exposé

## Einfamilienhaus in Münchenbernsdorf

### Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Bauhausstil mit vielen Extras



Objekt-Nr. **OM-452686**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.900 €**

Ansprechpartner:  
Sven Süß

Waldstraße 2  
07589 Münchenbernsdorf  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1933	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	906,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,22 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	199,01 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus mit Baujahr Ende 1932 wurde ständig modernisiert und ist in einem sehr guten Zustand.

Momentan ist es auf 2 Wohnungen aufgeteilt (EG 78,2 qm + 1. OG 69 qm), diese können aber mit einfachen baulichen Maßnahmen (Entfernung einer Trockenbauwand) zu einer Wohnung zusammengeführt werden. Generell bietet das Objekt viele Erweiterungs- und Verwandlungsmöglichkeiten. Es wäre aber auch sofort bezugsfertig.

Wohnung 1 im EG bestehend aus Flur, Wohnzimmer, Küche mit Speisekammer, Bad mit Dusche und Fenster, WC, Schlafzimmer und Büroraum/ Kinderzimmer.

Wohnung 2 im OG ist mit Flur, Küche mit Speisekammer, Bad mit Wanne und Fenster, WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer und einen Balkon ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und unterteilt sich in eine großen und zwei separaten abschließbaren Bodenkammern.

Das Gebäude ist komplett unterkellert (Wasch-/Trockenraum, Heizraum, 2 Kellerräume, Werkstatt, Öltanklager) + Doppelgarage mit Zugang vom Kellergeschoss. Die zusätzliche Gesamtnutzfläche beträgt 199,01 qm.

Die Fenster wurden gestaffelt erneuert und durch Isolierverglasung mit 2- bzw. 3-fach Verglasung getauscht (1996, 2000, 2008, 2011, 2023).

Die elektrische Anlage ist teilsaniert, darunter einige Zimmer, aber auch der Hauptstromanschluss mit Zählerkasten + Unterverteilung und neuer Hauptleitung (2025).

Der Wasseranschluss wurde im Dezember 2018 erneuert.

Das Dach wurde 2011 mit beschieferter Schweißbahn versehen, gleichzeitig wurden die Schornsteine verkleidet.

Das Objekt ist mit einer erweiterbaren, sehr zuverlässigen Ölzentralheizung von 1994 (Viessmann) ausgestattet und wurde regelmäßig gewartet.

Das Grundstück ist komplett mit Doppelstabmattenzaun eingezäunt (2007 bzw. 2018 erneuert). Gartentor + Gartentür (feuerverzinkt + pulverbeschichtet) wurden 2019 eingebaut.

## Ausstattung

Inventar wie Einbauküche, Badmöbel, Büromöbel, Garderobenmöbel, Balkonmöbel, Schlafzimmernmöbel (neuwertig von März 2025) können übernommen werden bzw. sind teilweise schon im Preis enthalten. Ebenso wie Gartenmöbel, Mähroboter, Pool + Poolzubehör inkl. Sandfilteranlage und Poolroboter, sowie Gardinen und Lampen.

Das sonnige Grundstück mit einem sehr gepflegten Garten, überdachter Sitzgelegenheit, Nebengebäuden mit 3 Lagerräumen und Carport, sowie einem Gewächshaus (250x188 cm) hat eine Größe von 906 m<sup>2</sup>.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat ohne Makler. Ein Energieausweis mit der Klasse E, ein Zertifikat mit der Wohnflächenberechnung, sowie alle Zeichnungen/Pläne sind schriftlich und digital vorhanden. Eine Inventarliste kann erstellt werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Münchenbernsdorf, ca. 11 km von Gera entfernt. Münchenbernsdorf besitzt einen direkten Autobahnanschluss zur A9 und ist ca. 8 Fahrminuten vom Hermsdorfer Kreuz (A9/A4) entfernt.

In die nächstgrößeren Städte wie Gera, Weida und Jena gelangt man in ca. 15 bzw. 25 Minuten. Auch über den ÖPNV erreicht man die umliegenden Ortschaften bequem.

Im Ort selbst befinden sich zwei Supermärkte, Bäckereien, Fleischereien, Drogerie, Friseursalons, Banken, ein Baumarkt, Arztpraxen und Physiotherapien.

Eine Arztpraxis, Apotheke, eine Zahnarztpraxis und eine Kita befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Schulcampus mit Hort ist ca. 300m entfernt.

Auch für das soziale Leben wird in Münchenbernsdorf viel gemacht. Mit einer eigenen Bibliothek, dem idyllisch gelegenen Naturbad, dem Sportplatz mit Turnhalle, Jugendclub, nahegelegener Kletterwald, dem Kulturhaus mit Veranstaltungssaal und gut ausgebaute Wanderwege ist die kleine Gemeinde sehr gut aufgestellt.

Das rege Vereinsleben in der Stadt bietet die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung vom Fußball, Volleyball, Leichtathletik, Tischtennis, Motorsport, Heimatverein bis hin zu verschiedenen Chören.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,79 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingang EG



Pool + Garten

# Exposé - Galerie



EG



Küche EG

# Exposé - Galerie

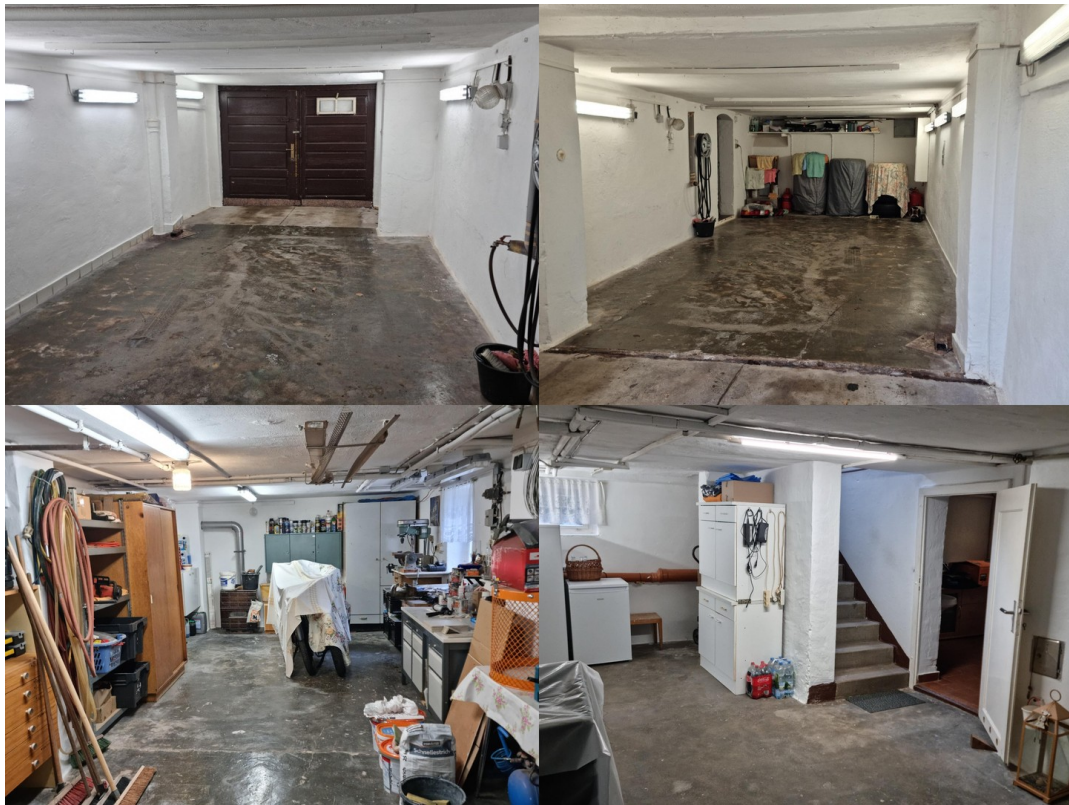


Bad EG



1. OG

# Exposé - Galerie



Garage + Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> TH-2026-006173074

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

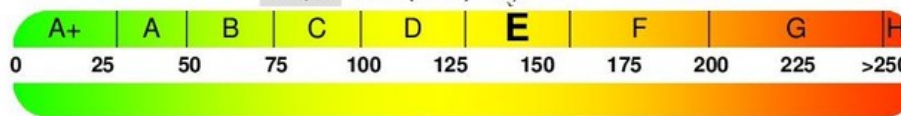
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,58 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

142,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

151,29 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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**

142,79

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>4</sup>

Art der erneuerbaren Energie<sup>5</sup>:  Anteil Wärmebereitstellung<sup>6</sup>:  Anteil EE<sup>7</sup> aller Anlagen<sup>8</sup>:

Summe<sup>9</sup>:

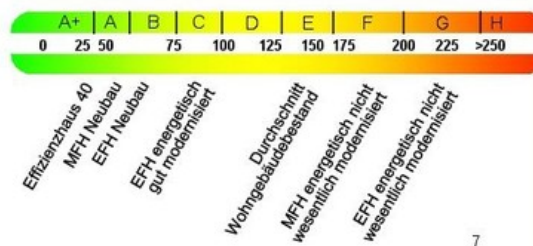
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie<sup>5</sup>:  Anteil EE<sup>7</sup>:

Summe<sup>9</sup>:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

### 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

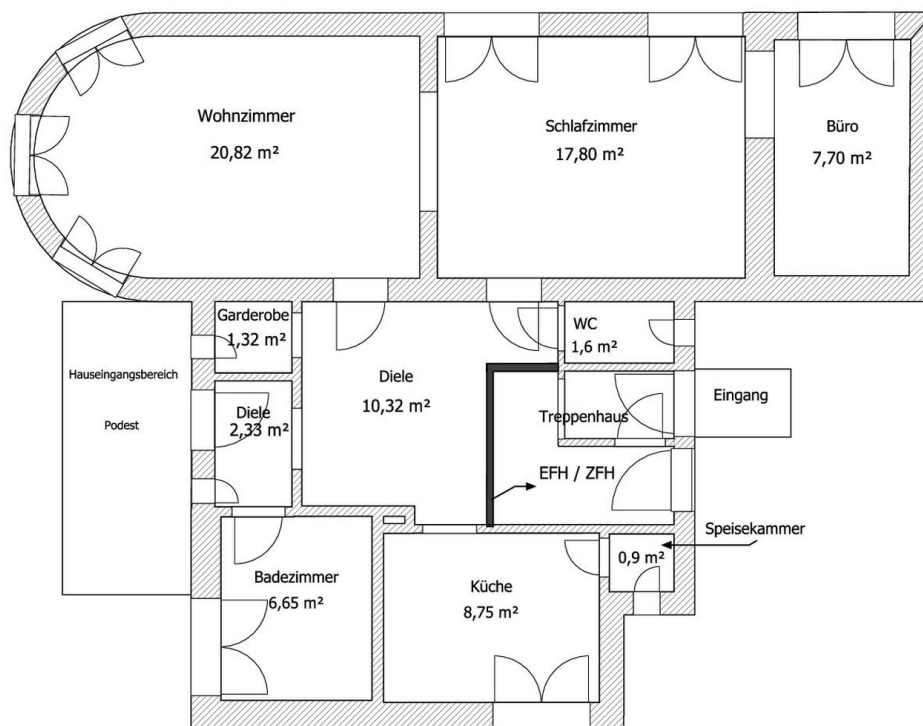
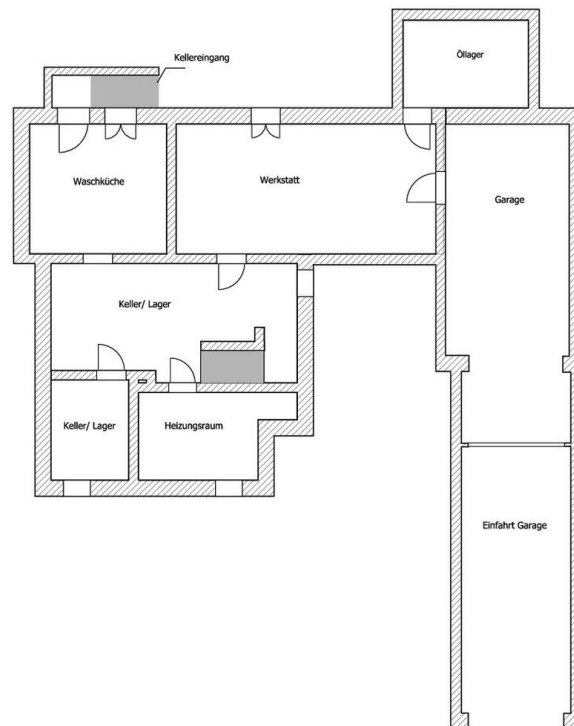
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

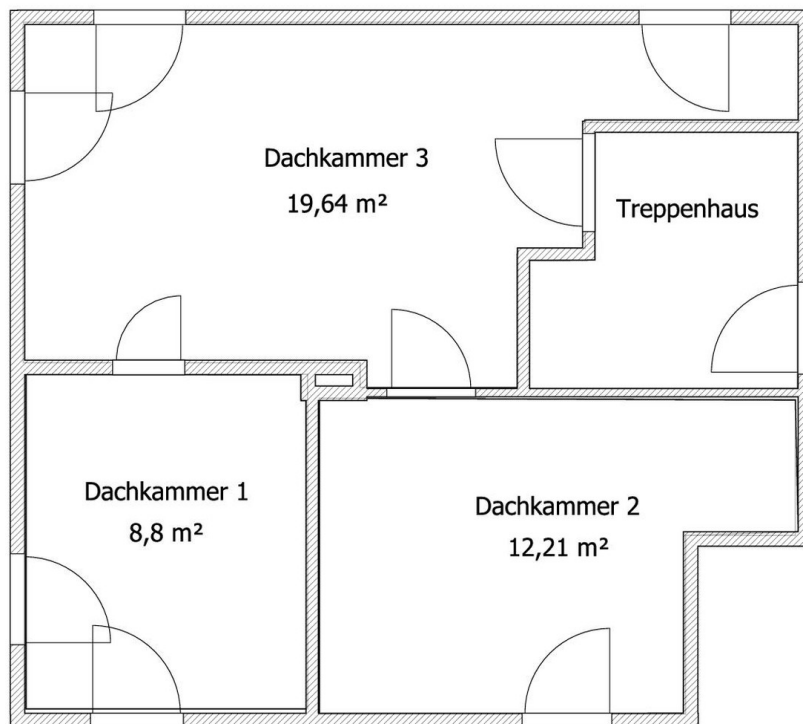
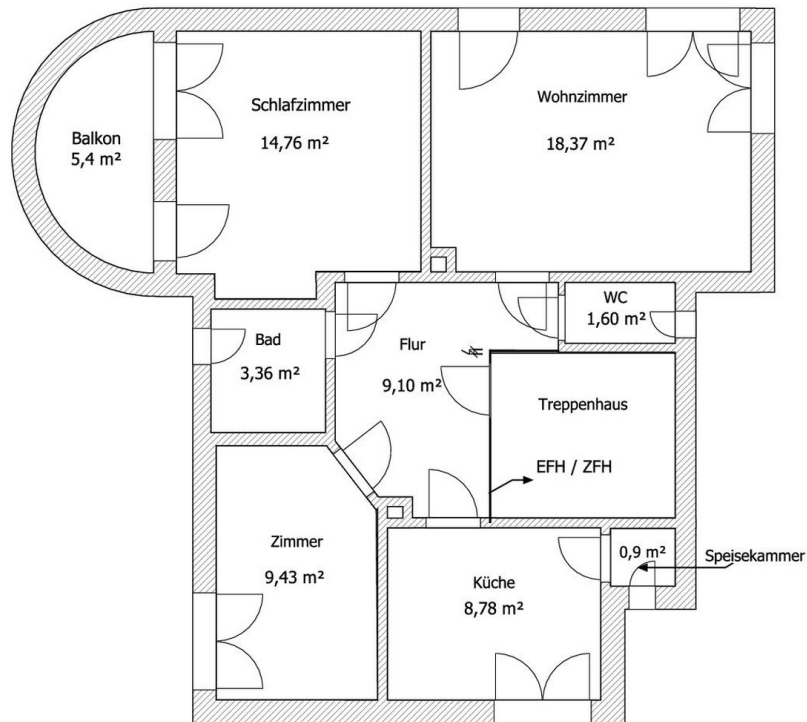
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

